

## 估价结果报告

### 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系电话：13999961599（杜晓贝）

### 二、估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

### 三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为包康康所有的位于天山区团结路 307 号 A5 栋 4 层 2 单元 401 室，建筑面积为 123.6 m<sup>2</sup> 砖混结构住宅用房，及所占用的土地，不包含房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象位于天山区团结路 307 号 A5 栋 4 层 2 单元 401 室；建筑面

积：123.6 m<sup>2</sup>；房屋性质：存量房产。

### 3. 建筑物基本状况

估价对象为砖混结构住宅用房，建筑外墙：粉刷防水涂料；估价对象单元门为电子防盗门，入户门为普通防盗门，客厅、卧室地面为木地板，墙面粉刷乳胶漆，顶棚石膏吊顶线装饰；餐厅：地面为地砖；墙面粉刷乳胶漆；卫生间地面为防滑瓷砖，墙面为面砖，顶棚扣板吊顶；户型为三室二厅一卫，窗户均为塑钢窗。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况较优，现正常使用中。

### 五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年四月八日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年四月八日。

### 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1、本次评估为估价对象建筑面积 123.6 m<sup>2</sup>的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

2、用途：估价对象房产用途为住宅用房。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法，设定了抵押他项权利。

4、开发利用程度：红线外“七通”（供水、排水、供气、通电、通路、



868043 元，大写：人民币捌拾陆万捌仟零肆拾叁元整。

### 十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 653006005	鲁金花
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 652007006	李松

### 十二、实地查勘期

二零一八年四月八日 10:30 至二零一八年四月八日 11:30

### 十三、估价作业期

二零一八年四月八日至二零一八年四月十七日

### 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2018 年 4 月 17 日至 2019 年 4 月 16 日）。

### 十五、特殊事项说明：

1、根据委估方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，委估对象建筑面积 123.6 平方米，故此次评估以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载面积 123.6 平方米为准。

2、根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，委估对象目前处于抵押状态，因此在进行处置时需要考虑法定优先受偿的先后次序，另外此次估价，估价人员为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价