



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我单位接受委托，对朱森森位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 住宅房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人买卖合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

朱森森名下的位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 住宅，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋所有权人	朱森森			
房屋所有权证号	乌房权证新市区字第 2013404762 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
高 6 栋	1 单元	17 层	1702	18 层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
钢筋混凝土	2011 年	住宅	84.75	/
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
/	/	住宅	/	2013 年 08 月 09 日

三、价值时点：2018 年 4 月 25 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制

条件下，于价值时点 2018 年 4 月 25 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、装修、安装及室外附属工程价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 4 月 25 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥630371 元

大写金额：人民币陆拾叁万零叁佰柒拾壹元整

评估单价：7438 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 5 月 16 日起至 2019 年 5 月 15 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018年5月16日



估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

资格等级：贰级

资格编号：新建估证 2-012

资质证书有效期：2016 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 28 日

联系人：戴涛 联系电话：09912325519

地址：乌鲁木齐东风路 138 号聚天大厦 14-F

(三) 估价目的：为委托方确定双方当事人买卖合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

(四) 估价对象：

1、估价对象范围

朱森森名下的位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 住宅，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象房产和土地基本状况

房屋坐落	乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702				
房屋产权证 (名称及证号)	乌房权证新市区字第 2013404762 号				
房屋所有权人	朱森森	登记日期	2014 年 5 月 19 日		
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	存量房产	房屋结构	钢筋混凝土
房屋地上总层数	地上 18 层	所在层数	17 层	建筑面积 (平方米)	84.75 平方米
建成年份(代)	2011 年	房屋用途	/	房屋实际 用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/	土地面积	/		



土地使用权类型	/	形状地勢	形状较规则 地勢平坦
四至	东: 铁路; 南: 喀什东路; 西: 东路; 北: 福泰雅居		
土地使用期限	/	地号、图号	/
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气, 宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整		
备注	估价对象已被查封, 查封法院为乌鲁木齐市新市区人民法院、乌鲁木齐铁路运输法院。至价值时点未解封。 估价对象已被抵押, 他项权人为中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐团结路支行, 至价值时点未解押。		

3、建筑物基本状况见下:

建筑修建年代	2010		建筑结构	/	维护状况	保养状态良好
小区名称	和兴嘉苑		小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	绿化面积较优, 无特殊景观		绿地	较优	停车状况	一般
建筑形式	板式		屋面形式	非上人屋面	景观	独好游园、红光山公园、植物园、新城公园
门禁系统	有		电梯情况	1 电梯 3 户		
设施、设备	暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护良好					
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	木门	
窗	塑钢窗	装修档次	中装	朝向	东南	
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	1 梯 3 户	
公共部位	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
客厅	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	石膏板吊顶
卧室	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成
	其它	马桶、洗手池				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶
	其它	橱柜、吊柜				
特殊情况说明	套装门、衣柜、电脑桌					

象价值或价格的方法。

(十) 估价结果:

估价人员根据比较法对估价对象进行了测算,并结合估价师的经验,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年4月25日的估价结果如下:(币种:人民币)

房地产总价:¥630371元

大写金额:人民币陆拾叁万零叁佰柒拾壹元整

评估单价:7438元/平方米

(十一) 估价人员:注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
戴涛	6520020036	中国注册房地产估价师 姓名:戴涛 注册号:6520020036	2018年5月16日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名:陈应林 注册号:6520060035	2018年5月16日

(十二) 实地查勘期:2018年5月3日

(十三) 估价作业日期:2018年4月25日-5月16日

(十四) 估价报告应用的有效期:自报告完成之日起一年。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

