

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：位于乌鲁木齐市新市区喀什西路14号1栋2层2单元2-3室住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为95.58平方米；法定用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有出让建设用地；位于楼幢总层数2层的第2层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为陈少妮。

价值时点：2018年6月27日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	房号	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
市场价值	喀什西路14号1栋2层2单元2-3室	5983	571855
大写 (人民币元)		伍拾柒万壹仟捌佰伍拾伍元整	

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2018年7月20日至2019年7月19日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一八年七月二十日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

联系电话：18999901375

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市苏州路南一巷 159 号龙海 5 度小区 3 栋 12 层 2 单元 1202-1 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、6133139

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

根据《房屋所有权证》乌房权证新市区字第 2014349570 号、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》2018-dak067-09381 记载及现场勘查：

房屋坐落：乌鲁木齐市新市区喀什西路 14 号 1 栋 2 层 2 单元 2-3 室（原三宫办事处家属院）

房屋所有权人：陈少妮

总层数、所在层数：共两层、第二层；

规模（建筑面积）：95.58 平方米； 用途：住宅；

建筑结构：钢筋混凝土； 朝向：南北；

(三)土地基本状况

1. 四至：东至：景苑小区；南至：喀什西路；西至：太原北路；北至：景苑小区，位于乌鲁木齐市住宅四级地价区，周边有乌鲁木齐第四十七中学、新联幼儿园、皓祥第六幼儿园、乌鲁木齐市第一百二十二小学、乌鲁木齐市实验学校、乌鲁木齐市六十八中、乌鲁木齐市第八十三中学、天山区农村商业银行（喀什西路支行）、天山区农村商业银行（北京路支行）、中国工商银行附行式自助银行（三宫支行）、中国建设银行（北京北路支行）、爱家购物广场（喀什路店）、华润万家、新疆维吾尔自治区第二济困医院、中国人民解放军第四七四医院等公共服务设施。

由于未提供《国有土地使用证》，土地使用证所载信息尚不确定。

2、开发程度：根据调档信息所载，1998 年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	一部楼梯，水、电、暖等设施齐全，楼栋内未通天然气
装饰装修	建筑物外墙刷涂料；窗户为塑钢窗；楼梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料；钢架扶手
建成时间及成新率	建成于 1998 年，按直线法测算成新率为 67%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙刷涂料（局部外墙贴墙砖），外观维护较好
建筑面积（m ² ）	估价对象建筑面积为 95.58 m ²
户型	两室两厅一厨一卫（由于未进入该房屋，此户型为同楼栋同户型）
楼栋位置	估价对象为原三宫家属院，仅一栋楼，临路，楼幢位置一般
朝向	南北朝向
层高（m）	未进入室内，未进行测量
总楼层及层次	楼宇总楼层为 2 层，估价对象位于第 2 层
其他	塑钢窗，入户门为防盗门；水、电、暖等配套设施齐全，所在楼栋未通天然气。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	587530	556084
	单价(元/㎡)	6147	5818
评估价值	总价(元)	571855	5520020009
	单价(元/㎡)	5983	

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2018.7.20
吴晓丹	6520150007		2018.7.20

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2018年7月5日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2018年6月27日至2018年7月20日，评估报告提交日期为2018年7月20日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2018年7月20日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市