

致估价委托人函

新华远(估)字 2019 第 00347 号

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师张书杰(注册号:6520080006)、刘彬(注册号:6520110003)及助手房地产估价员王娜对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：是为委托方办理(2019)新0103执2534号案件涉及的刘芳枝位于乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路42号红十月小区东二区13栋3层1单元301室房地产市场价值提供价格鉴证。

估价对象：乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路42号红十月小区东二区13栋3层1单元301室住宅房地产；财产范围包括建筑物(含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积132.91平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，国有建设用地使用权类型出让；位于楼幢(总层数14层)的第3层；建筑结构为钢筋混凝土，带电梯，网络接线，有线电视，暖气，天然气，权属人为刘芳枝。

价值时点：2019年09月04日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表1

项目	估价结果	
	单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
市场价值	7420	98.62
合计	—	98.62 (人民币玖拾捌万陆仟贰佰元整)

特别提示：(1)估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响，也不考虑原有租赁权和用益物权对价值的影响。(2)估价结果没有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为自本估价报告出具之日起不超过一年。(5)欲知详情，请阅读本估价报告全文。(6)相关当事人对本评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起15日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。

新疆华远房地产评估有限公司(公章)

2019年09月23日

估价结果报告

一、估价委托人

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

资质等级：一级 营业执照统一社会信用代码：91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

三、估价目的

估价目的是为委托方办理（2019）新 0103 执 2534 号案件涉及的刘芳枝位于乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路 42 号红十月小区东二区 13 栋 3 层 1 单元 301 室房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、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

估价对象坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路 42 号红十月小区东二区 13 栋 3 层 1 单元 301 室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为钢混结构，带电梯，网络接线，有线电视，暖气，天然气，总层数为 14 层；估价对象位于地上第 3 层，建筑面积 132.91 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为刘芳枝。

房屋权属登记摘录表

房屋所有权证	乌房权证沙依巴克区字第 2010409974 号
房屋所有权人	刘芳枝
共有情况	单独所有
房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路 42 号红十月小区东二区 13 栋 3 层 1 单元 301 室
登记时间	2010 年 11 月 15 日
房屋性质	存量房产
规划用途	住宅

房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	14	132.91	/	/
结构	钢混	产权来源	其他	

(三) 土地基本状况

1、小区四至：东至扬子江路，南至巷道，西至住宅小区，北至住宅小区。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区 II 级住宅用地。

2、土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型为出让，剩余土地使用年期等于建筑物剩余耐用年限。

3、规划条件：较好。

4、开发程度：2002 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	带电梯,网络接线,有线电视,暖气,天然气,水电、消防等设施齐全
装饰装修	外墙面条砖贴面、塑钢窗; 梯间普通装修, 室内装修情况见表 4
建成时间及成新率	2002 年, 按直线法测算成新率为 72%
使用及维护状况	使用正常, 维护状况较好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积为 132.91 平方米
户型	三房二厅一厨二卫一阳台
层高	估价对象层高为 2.8 米
楼幢位置	临小区中庭, 楼幢位置较好
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 14 层, 估价对象位于第 3 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	乳胶漆粉刷	乳胶漆粉刷, 石膏线条镶边	
卧室	地砖	乳胶漆粉刷	乳胶漆粉刷, 石膏线条镶边	
厨房	地砖	瓷砖贴面	塑扣板吊顶	抽油烟机、灶具、洗菜池
卫生间	地砖	瓷砖贴面	塑扣板吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其他	塑钢窗; 入户门为防盗门, 户内木门; 水、电、通讯、网络等配套设施齐全			

估价对象房地产评估结果表

表 5

项目	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	估价结果	
			单价 (元/m ²)	总价或总额 (万元)
市场价值	7453	7387	7420	98.62 (人民币玖拾捌万陆仟贰佰元整)
合计			7420	98.62 (人民币玖拾捌万陆仟贰佰元整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、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	签名	签名日期
张书杰	6520080006	张书杰	2019年9月23日
刘彬	6520110003	刘彬	2019年9月23日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年09月06日。

十三、估价作业期

估价作业期：2019年09月04日至2019年09月23日。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

2019年09月23日