

## 致委托方函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：马鸿所有位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 单元 701 室房地产，依据《房屋所有权证》记载：建筑面积 102.96 m<sup>2</sup>。

2. 估价目的：为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2018 年 8 月 20 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：单位价值 8398 元/m<sup>2</sup>，总价值小写人民币 864658 元整，大写：人民币捌拾陆万肆仟陆佰伍拾捌元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市

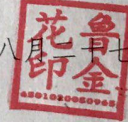


场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、  
过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：二零一八年八月十七日





## 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

承办人：郭江红

联系电话：0991-5562018

### 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：房地产价值评估、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

为委托方进行司法拍卖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

估价对象为马鸿所有的位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 单元 701 室，建筑面积为 102.96 m<sup>2</sup> 砖混结构住宅用房及所占用的土地。

#### 2. 估价对象基本状况

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座  
电话：0991-2316923、8877923（办）

估价对象位于乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 单元 701 室；建筑面积：102.96 m<sup>2</sup>；结构：砖混结构；用途：住宅用房。

### 3. 估价对象基本状况

建筑外墙：部分粉刷，墙裙贴大理石砖；建筑物室内：客厅卧室部分地面贴砖部分木地板，墙面墙纸，卫生间墙面贴砖，地面贴地砖，扣板吊顶，房屋装修情况为普通装修。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况较好，现正常使用中，以上因素对房地产市场价值有所影响。

### 4. 估价对象权益状况描述

依据委估方提供的《房屋所有权证》记载：

乌房权证天字第 2015356016 号

房屋所有权人		马鸿			附 记 业务编号:16102401-150901-221896 持证人身份证件名称:居民身份证 持 证 人 身 份 证 件 号 码:650103197801230023 产别:私有房产 产权来源:析产 所在层: 7 地上 7 层 结构:砖混 房屋用途: 住宅 经济使用房
共有情况		单独所有			
房屋坐落		乌鲁木齐市天山区建国路 56 号百信幸福苑三期 1 栋 2 单元 701 室			
登记时间		2015 年 05 月 22 日			
房屋性质		经济适用房			
规划用途		住宅			
房屋状况	总层数	建筑面 积(m <sup>2</sup> )	套内建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他	
	7 (7)	102.96	92.63		
土地状况	地号	土地使用权 取得方式	土地使 用年 限		
			至 止		

姓名	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051	签章
鲁金花	房地产估价师	鲁金花
李海芳	中国注册房地产估价师 姓名 李海芳 注册号 6520080019	李海芳

## 十二、实地查勘期

二零一八年八月二十日十六时整至二零一八年八月二十日十八时整  
(均为北京时间)

## 十三、估价作业期

二零一八年八月二十日至二零一八年八月二十七日

## 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8月27日至2019年8月26日)。