

态：当前手。预告状态：预告权利人：张家文；预告证明号：乌房米东区预字第 202486 号；房屋坐落：米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期北区 2 栋 18 层 1 单元 1801 跃层；登记时间：2011 年 8 月 10 日；预告抵押状态（按揭状态）：预告权利人：中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放北路支行；抵押预告证明号：乌房米东区预字第 206437 号；债权数额：400000；约定期限：2011 年 07 月 04 日至 2032 年 07 月 04 日；房屋坐落：米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期北区 2 栋 18 层 1 单元 1801 跃层；登记日期：2011 年 09 月 06 日。

## 5. 估价对象区位状况描述

### 1. 整体区位状况：

估价对象位于米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期北区 2 栋 18 层 1 单元 1801 跃层，有专业的物业机构进行管理。

### 2. 位置状况：

估价对象宗地四至：东临上沙河南一路，西临沙河中路，南临馨香街，北临碱沟西路。周围公共配套设施较为齐全，附近有蓝天远航幼儿园、乌鲁木齐第 100 小学、中国建设银行、中国银行、交通银行、上海浦东发展银行等。估价对象所在层第 18 层，整栋楼的朝向为坐北朝南。南北朝向

### 3. 交通状况：

估价对象临沙河中路，附近有 3211 路 6004 路 等公交车在附近设有站点，可直达或中转至全市各处，出行方便，无交通管制。

### 4. 外部配套设施状况：

估价对象区域内基础设施完善，具备城市规划需要，已达到通路、通

电、通上水、通下水、通暖、通电讯、通气的“七通”开发水平，服务功能到位；区域内银行、邮电、通讯、学校、医院等公共配套服务设施齐全。

## 五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年十月二十二日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年十月二十二日。

## 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全新

1、本次评估为估价对象建筑面积 142.52 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：依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》至价值时点产权清晰、来源合法。

4、开发利用程度：红线外“七通”（供水、排水、供气、通电、通路、通信、通暖）及红线内“七通一平”。

5、结构：钢混结构。

6、货币单位：人民币元。

## 七、估价依据

### 1. 行为依据

估价委托方——乌鲁木齐市米东区人民法院授权给新疆兆新房产土

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：二零一八年十月二十四日





察。经过（申请人、法官）双方沟通后，法官同意申请人和估价人员于2018年10月22日在无法进入室内的情况下仅对估价对象外观和周边情况进行现场勘查，故此次委估不包含房屋内部的动产、装饰装修、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

估价对象位于米东区碱沟西路2238号荷兰小镇二期北区2栋18层1单元1801跃层；建筑面积：142.52 m<sup>2</sup>；结构：钢混结构；用途：住宅用房。

## 3. 估价对象基本状况

建筑外墙：贴砖；建筑物室内：由于从接受委托之日起至现场勘查之日止多次与房屋所有权人张家文联系，手机已有新用户使用，故不能按照正常估价程序进入室内进行勘察。经过（申请人、法官）双方沟通后，法官同意申请人和估价人员于2018年10月22日在无法进入室内的情况下仅对估价对象外观和周边情况进行现场勘查。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况一般，上因素对房地产市场价格有所影响。

## 4. 估价对象权益状况描述

依据委估方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：

编号：2018-dak014-06003；房屋坐落：米东区碱沟西路2238号荷兰小镇二期北区2栋18层1单元1801跃层；权证号：乌房米东区预字第202486号、乌房米东区预字第202486号；权利人：张家文、张恒；房屋性质：新建商品房；登记日期：2011年08月10日；建筑面积：142.52；房屋状



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委估方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	房地产估价师 6520030051	鲁金花
李海芳	房地产估价师 6520030019	李海芳

## 致委托方函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期北区 2 栋 18 层 1 单元 1801 跃层房地产，依据米东区人民法院提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：建筑面积 142.52 m<sup>2</sup>。

2. 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。

3. 价值时点：2018 年 10 月 22 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 4954 元/m<sup>2</sup>，总价值小写人民币 706044 元，大写：人民币柒拾万零陆仟零肆拾肆元整。

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