

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为热斯古丽·玛那特名下位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 J-28 栋 5 层 2 单元 502 室住宅用房及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于八钢生活区 J 区，小区四至为东至柯坪路，南至第宾乐三街，西至顺河路，北至屯桥路。

估价对象所在楼栋为总层数六层单元住宅楼，砖混结构，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第五层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为二室一厅、一厨一卫，建筑面积 56.10 平方米，现状用途为住宅，建成年份为 1992 年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地六级，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证头屯河区字第 2015323963 号《房屋所有权证》，委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

估价对象为完全产权，无共有人。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐河北东路支行与被申请执行人热斯古丽·玛那特因公证债权文书一案涉及的热斯古丽·玛那特名下位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 J-28 栋 5 层 2 单元 502 室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书之日，本次估价价值时点为 2018 年 07 月 25 日，估价人员实地查勘日为 2018 年 07 月 31 日。

四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值。

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在2018年07月25日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为168412元, 人民币大写金额壹拾陆万捌仟肆佰壹拾贰元整, 房地产单价为3002元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年九月五日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

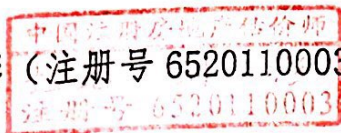
5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘彬（注册号 6520110003）



刘彬 2018.9.5

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）



张书杰 2018.9.5

估价结果报告

受贵院委托，本公司对热斯古丽·玛那特名下的位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 J-28 栋 5 层 2 单元 502 室住宅房地产进行了市场价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市高新区（天山区）天津南路 682 号高新区创业服务中心孵化楼 A 段六层 A609 室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003 号

联系人：张书杰

电话：2336128、2833511

三、估价目的

为委托方办理申请执行人中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐河北东路支行与被申请执行人热斯古丽·玛那特因公证债权文书一案涉及的热斯古丽·玛那特名下位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 J-28 栋 5 层 2 单元 502 室房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为热斯古丽·玛那特名下位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 J-28 栋 5 层 2 单元 502 室住宅用房及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于八钢生活区 J 区，小区四至为东至柯坪路，南至第宾乐三街，西至顺河路，北至屯桥路。

估价对象所在楼栋为总层数六层单元住宅楼，砖混结构，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第五层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为二室一厅、一厨一卫，建筑面积 56.10 平方米，现状用途为住宅，建成年份为 1992 年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

估价对象未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐

木齐市基准地价住宅用地六级，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象区位状况

估价对象所在住宅小区位于八钢生活区J区，宗地区域内道一般通达，周边道路有柯坪路、启蒙路、晨光路、宾乐一街、宾乐二街。公共交通一般，区域300米范围内有202路、5006路公交车通过。附近有佳域商业广场、新钢商贸城、地下商贸城、柯坪路北社区卫生服务中心、十二师头屯河农场医院、银贝贝幼儿园、花雨星辰幼儿园、乌鲁木齐市第九十三小学、头屯河农场学校等。人口聚集度一般，人流量一般。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证头屯河区字第2015323963号《国房屋所有权证》，委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

估价对象为完全产权，无共有人。

五、价值时点

依据鉴定委托书之日，本次估价价值时点为2018年07月25日，估价人员实地查勘日为2018年07月31日。

六、价值定义

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值。

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》；

《中华人民共和国资产评估法》；

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

电话：2336128、2833511