



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，我们对张文慧位于乌鲁木齐市新市区河北路8号二区绿景花园5栋3层2单元301的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市新市区河北路8号二区绿景花园5栋3层2单元301的住宅用途房地产；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37.72平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢的第3层（总层数为6层）；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为张文慧。

估价目的：为陈希宝与张文慧一案中的财产提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019年1月9日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日2019年1月9日的房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2019年1月9日的估价结果如下：



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价对象估价时点的市场价值:

估价结果				
房屋 所有 权人	房屋坐落	评估建筑面 积单价 (元/ m ²)	评估建筑面 积 (m ²)	评估总价 (万元)
张文 慧	位于乌鲁木齐市新市区河北 路 8 号二区绿景花园 5 栋 3 层 2 单元 301	7208	37.72	27.1886
大写 (人民币元)		贰拾柒万壹仟捌佰捌拾陆元整		

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 2019 年 3 月 4 日至 2020 年 3 月 3 日。(5) 评估详情, 请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈新军

二〇一九年三月四日



估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院
- 2、权属人：张文慧

二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市新市区民主路 31 号世纪大厦 1501 室

资质等级：贰级

法定代表人：陈新军

联系电话：0991-2300239

联系人：张宁 18690628703

三、估价对象

本次估价对象为张文慧位于乌鲁木齐市新市区河北路 8 号二区绿景花园 5 栋 3 层 2 单元 301 的住宅用途房地产，委估房地产的建筑面积为 37.72 m²。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌鲁木齐市新市区河北路 8 号二区绿景花园 5 栋 3 层 2 单元 301 的住宅用途房地产			
	坐落	乌鲁木齐市新市区河北路 8 号二区绿景花园 5 栋 3 层 2 单元 301			
	四至	东至	天津北路	南至	河北东路
		西至	柳州路	北至	杭州东路
	规模	建筑面积	37.72 平方米		其他
	用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅
			房屋所有权人 张文慧		



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

区位状况	位置	位于乌鲁木齐市新市区河北路8号二区绿景花园5栋3层2单元301住宅房地产，估价对象位于第3层。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道混凝土路面，附近区域内有27路、52路、56路、76路等公交线路经停，距连乌鲁木齐火车南站约15.3公里，距乌鲁木齐站约7.2公里，距地窝堡机场约8.9公里。该小区周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐，城市环境优良。委估房地产位于新市区。邻近主干道，车流量较大，噪音污染一般，空气质量一般。2、人文环境：估价对象所在地区为乌鲁木齐市新市区，区域多为大型住宅小区及办公区，居民多为企事业单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为住宅及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员，人文素质较高，消费能力较高。			
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市新市区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象500米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施完备。			
建筑物基本状况	外观层数及高度	位于乌鲁木齐市新市区河北路8号二区绿景花园5栋3层2单元301住宅楼，楼宇外观较好，主体结构完好，基础无明显沉降。			
	建筑规模	建筑面积37.72平方米			
	建筑结构	钢筋混凝土结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	装饰装修	外墙	防水涂料	外门	单元门：电子对讲门 入户外门：乙级防盗门
		内墙	乳胶漆	内门	木夹板门
		天花	乳胶漆	窗	塑钢窗
		楼地面	瓷砖	楼梯	步行梯
		空调消防	无	厨卫墙面	墙面瓷片（到顶）
		物业状况	专业物业管理	厨卫地面	防滑瓷砖
使用状况		正常自用	维护保养	一般	
建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。				
层高、净高	建筑层高约2.8米；室内净高2.7米。				
空间平面布置	建筑物平面布置合理，空间分区以及各个空间的交通流线合理。				



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

	新旧程度	估价人员调档，估价对象 2006 年建成，至 2019 年房龄为 13 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 78%。
	工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构，独立桩基础，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。
	维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，主体结构完整。
土地基本状况	土地面积	宗地总面积：52775.99 m ² 。土地分摊面积：未显示。
	四至坐落	东至：天津北路，南至：河北东路，西至：柳州路，北至：杭州东路
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	不动产权利状况	权利人为张文慧。依据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果：产证号：乌房权证新市区字第 2013434564 号；登记日期：2013 年 09 月 16 日；不动产状态：当前手；规划条件：规划用途住宅；房屋性质：存量房产。
	异议状态	无异议。
	限制状态	未限制
	查封信息	查封状况：查封文件及文号：（2016）新 0104 执 1329 号；查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封类型：查封；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封日期：2017-08-17 至 2020-08-16；登记时间：2017-08-18。 房屋坐落：乌鲁木齐市新市区河北路 8 号二区绿景花园 5 栋 3 层 2 单元 301。

四、估价目的

估价目的是为陈希宝与张文慧一案中的财产提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2019 年 1 月 9 日，作为取价依据。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 1 月 9 日的市场价值。

市场价值是多数估价项目需要评估的价值类型。为房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是理性、谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易