

收估价委托函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师汪奎（注册号：6520200034）、郭威（注册号：6520210028）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于高新区长沙路288号长春花苑商住小区4栋3层3单元301室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、室内二次装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。产权人为潘艳鹏，法定用途为住宅、实际用途为住宅，位于楼层总层数6层的3层；建筑结构为砖混；房屋建筑面积87.8平方米，产权证号为：乌房权证高新区字第2013331162号。

三、价值时点：2021年10月26日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
市场价格	高新区长沙路288号长春花苑商住小区4栋3层3单元301室	8104	711531
大写 (人民币元)		柒拾壹万壹仟伍佰叁拾壹元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象家电器具等动产及室内二次装修的价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

(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) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

(5) 本次评估于现场勘查之日（2021年10月29日），在估价对象所在小区物业公司调查所知：估价对象房地产欠缴2018年及2021年四年物业费共3160.8元。本次估价结果未扣除上述欠缴费用，仅作披露，提请报告使用人注意。

欲了解估价对象的全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：郭威

致函日期：2021年11月5日



路、157路区间、18路、203路、532路、73路、6401路等公交车。土地等级属于乌鲁木齐市住宅二级地  
价区。

2. 开发程度：房屋2009年已开发完成，土地开发程度为“七通”。

3. 宗地面积：13752.69㎡，土地分摊面积：/。

(四) 建筑物基本情况

产权人	潘艳鹏	房屋坐落	高新区长沙路288号长春苑商住小区4栋 3层3单元301室	
不动产权证号	乌房权证高新区字第 2013331162号	证载面积	87.8(平方米)	
所在楼层	3	总楼层	6	
建筑结构	砖混	产权来源	其他	
楼层布局	一梯两户	建成年代	2009	
物业公司	/	朝向	东西	
公共装饰装修状况				
建筑物外墙刷涂料；楼梯地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料。				
门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	无	24小时热水	无
	消防设施	无	使用及维护状况	好
室内二次装修描述				
/				

## 五、价值时点

依据鉴定委托书，确定本次估价的价值时点为2021年10月26日。

## 六、价值类型

### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

### (二) 价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、公共配套设施，不包括动产、室内二次装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

## 七、估价原则

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2. 合法原则