



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

新市区喀什东路南一巷 98 号华美文轩家园 32 栋 5 层 4 单元 502 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修及地下室）、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；房屋建筑面积 98.70 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点当事人尚未办理《国有土地使用证》，设定土地使用权类型为国有建设出让用地；楼栋总层数六层，估价对象位于第五层；建筑结构为砖混结构，无独立电梯；权属人为阿云嘎，《房屋所有权证》产权证号：乌房权证新市区字第 2010424175 号。

三、价值时点：2017 年 4 月 21 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：



估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(元)
单价(元/平方米)	6040		
评估价值	总价(元)	596148	
	单价(元/平方米)	6040	

总价大写金额：人民币伍拾玖万陆仟壹佰肆拾捌元整

单价大写金额：人民币陆仟零肆拾元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，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，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二〇一七年五月二十四日





注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑觅	6520050035	中国注册房地产估价师 姓名 郑觅 注册号 6520050035	2017年5月26日
杨立才	6520040067	中国注册房地产估价师 姓名 杨立才 注册号 6520040067	2017年5月24日



房地产估价结果报告

一、委托估价人

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院
地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
联系人：王凯泽
联系电话：13999853235

二、房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司
法定代表人：杨立才
地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼
估价资质等级：国家一级
行政许可决定书号：建住房许(2012)454
资格证号：新建估证[2015]1-002
电话：0991-2823010

三、估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为法院司法裁定提供价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

阿云嘎所有位于新市区喀什东路南一巷 98 号华美文轩家园 32 栋 5 层 4 单元 502 室，为普通多层住宅楼其中一套住宅房地产，证载建筑面积 98.70 平方米，财产范围包括建筑物（含室内二次装修及地下室）、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。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：阿云嘎；

(2) 坐落：水新市区喀什东路南一巷 98 号华美文轩家园 32 栋 5 层 4 单元 502

室；

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为地上六层，地下一层，估价对象位于第五层；

(4) 规模：房产证载建筑面积为 98.70 平方米；

(5) 用途：住宅房产；

(6) 权属：依据案件双方当事人（王欣、阿云嘎）提供的《房屋所有权证》复印件，估价对象已办理产权登记，权属人为阿云嘎单独所有，已取得《房屋所有权证》证号为乌房权证新市区字第 2010424175 号。该栋住宅楼未办理土地使用权分证，依据房地合一原则，本次估价设定该房屋应分摊土地的使用者为阿云嘎。

3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于新市区喀什东路南一巷 98 号华美文轩家园 32 栋，四至：东临轩园巷，南临住宅，西临住宅，北临住宅；地处乌鲁木齐市住宅五级地价区；

(2) 地类用途：住宅；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整。

4. 建筑物基本状况

(1) 小区概况：“华美·文轩家园”住宅小区项目，是由新疆华源实业(集团)有限公司开发建设的国家康居示范工程，位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区喀什东路 15 号。于 2002 年 8 月 28 日开工。该项目总建筑面积 18.1992 万平方米，建筑密度 22.8%，容积率为 1.22，绿化率为 43%，总投资约 2 亿元。该项目规划设计单位为新疆轻工业设计研究院和北京威斯顿设计公司(上海分公司)；施工单位为自治区第一建筑公司；监理单位是新疆金石监理公司和新疆建筑科学院监理公司。项目在设计规划中以“以人为本”体现设施环境的舒适；花园式高尚居住空间显示未来都市人生活模式；人与环境、建筑与规划、建筑与绿化、居住行为与商业休憩行为完美融合；高科技的合理运用；超前理念与实际操作完美结合；人车适度分流的原则。以整体社会效益，经济效益和环境效益三者统一为其准点，从规划结构上体现鲜明的时代特征“一带、两心、两轴”；从绿化结构上显现“两点，一线”即组团绿心旱喷广场和组



团中心游乐广场，通过中心生态绿带一线贯穿，全面营造小区的人文环境，着重刻画优质生态环境，为居民塑造都市自然优美、舒适、便捷、卫生、安全的怡然栖息之地。该项目通过以科技为先导、推广应用“七大成套技术体系”和“四新技术”，建立住宅产业技术创新机制，加速科技成果转化为生产力，提高住宅科技贡献率；通过建设该示范小区，提高新疆住宅建设总体水平，带动相关产业的发展，拉动国民经济增长速度，充分体现了新世纪的住宅建设特色和水平。小区属于国家康居示范工程，也是首府首个亲水社区，内部有 1100 平方米的水景，46%的高绿化率。

(2) 建筑结构：砖混结构；

(3) 设施设备：单元门为子母防盗门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况一般；

(4) 装饰装修：估价对象所在建筑外墙涂料粉刷，进户门为电子防盗门，入户门为标准防盗门，塑钢窗。室内客厅地面铺复合木地板，墙面及天棚粉刷乳胶漆、局部贴面砖及塑扣板吊顶，卧室地面铺复合木地板，墙面及天棚粉刷乳胶漆，书房地面铺复合木地板，墙面及天棚粉刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶部塑扣板吊顶，走廊为清水地面，墙面及天棚粉刷涂料。估价对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、有线电视等设施齐全。

(5) 建成时间：2004 年；

(6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，现状较优，使用正常，属完好房，约八五成新。

(7) 户型：两室两厅一卫

(8) 朝向：南北

(9) 总层数及所在层数：总层数六层，所在层数为五层

5. 估价对象权益状况

1) 房屋权益状况

根据当事人提供的《房屋所有权证》证号：乌房权证新市区字第 2010424175 号，



屋所有权人：阿云嘎，共有情况：单独所有，房屋坐落：新市区喀什东路南一巷 98 号华美文轩家园 32 栋 5 层 4 单元 502 室，登记时间：2010 年 12 月 21 日，规划用途：住宅，总层数：6，建筑面积（m²）：98.70，建筑年代：2004，产权来源：买卖，产别：私有房产，结构：砖混结构。

2) 土地权益状况

截至价值时点房屋所有权人尚未办理《国有土地使用证》。

五、价值时点

本报告以乌鲁木齐市新市区人民法院签发的日期 2017 年 4 月 21 日作为本次评估的价值时点。

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值。

（二）价值定义

市场价值为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金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物和其室内二次装修、分摊的土地使用权（出让）及公共配套设施。本次估价结果仅包含了估价对象房产及其应分摊的土地使用权价值，不包括动产、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（包含首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国物权法》



4.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释(2009)16号)

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

(三) 委托方提供的相关资料

1. 鉴定委托书
2. 《房屋所有权证》(复印件)
3. 其他相关资料

(四) 估价方收集的相关资料

1. 实地勘察状况
2. 市场调查资料
3. 其他相关资料

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

(三) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用方式。



(四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本次对住宅房地产市场价值进行评估，采用比较法作为估价方法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2017 年 4 月 21 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	
	比较法	
测算结果	总价(元)	596148
	单价(元/平方米)	6040



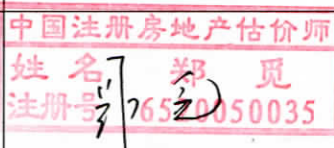

评估价值	总价(元)	596148
	单价(元/平方米)	6040

总价大写金额：人民币伍拾玖万陆仟壹佰肆拾捌元整

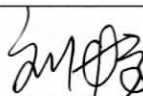
单价大写金额：人民币陆仟零肆拾元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑觅	6520050035	 郑觅	2017年5月20日
杨立才	6520040067	 杨立才	2017年5月20日

十二、协助估价的人员

姓名	签名	日期
刘畅		2017年5月24日

十三、实地查勘期

二〇一七年五月十六日

十四、估价作业期

二〇一七年五月十六日至二〇一七年五月二十四日


 新疆驰远天合中辰房地产土地
 评估有限责任公司
 二〇一七年五月二十四日