

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《评估委托书》[编号：（2018）新 0103 执 2434 号]，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）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为位于乌鲁木齐市沙依巴克区山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区 10 号楼 5 层 1 单元 501 室住宅用途房地产（包含总建筑面积为 104.90 m²的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
朱友忠	沙依巴克区山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 C 区 10 号楼 5 层 1 单元 501 室	乌房权证沙依巴克区字第 2014317962 号	钢混	住宅	6	5	104.90

3. 价值时点：2018 年 8 月 8 日。

4. 价值类型：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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 77.37 万元，大写：人民币柒拾柒万叁仟柒佰元整（详见房地产市场价值评估结果汇总表）。



房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目坐落	房号	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	沙依巴克区西山西 街南一巷16号信达 雅山新天地C区	10号楼 5层 501	钢混	住宅	104.90	7375.44	77.37

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自 2018 年 9 月 5 日至 2019 年 9 月 4 日)有效, 使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



中天房地产土地评估有限公司

法定代表人:



2018年9月5日

房预售合同》(合同编号 YS0103405)。查询结果为:估价对象房屋所有权人为朱友忠;查询编号:2018223775;竣工时间:2010年8月30日;房屋结构:钢筋混凝土结构。其它基本状况详见下表:

不动产权证号	房产坐落	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	登记时间
乌房权证沙依巴克区字第2014317962号	沙依巴克区西山西街南一巷16号信达·雅山新天地C区10号楼5层1单元501室	住宅	6	5	104.90	2014年2月27日

估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》查封登记信息:查封机关为头屯河区人民法院;查封类型:查封;查封文号:乌房查(2015)10291号;查封文件:(2015)头立保字第27-1/27-2号;查封起止时间:2015-12-16---2018-12-15;查封登记时间:2015-12-17。

查封机关:乌鲁木齐市头屯河区人民法院;查封类型:轮候查封;查封文号:乌房查(2017)新0106执881号;查封文件:裁定书和协助执行通知书;查封起止时间:2017年10月25日至2020年10月25日;查封登记时间:2017年10月29日。

抵押登记信息:第一轮抵押权人为兴业银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行;抵押人为朱友忠;不动产权证号:乌房沙依巴克区他字第2014319391号;抵押方式为一般抵押;债权数额为352000元;债权履行起止时间为2009年11月13日至2031年11月13日;抵押登记时间为2014年4月22日。

2. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市沙依巴克区西山西街南一巷16号信达·雅山新天地C区10号楼5层1单元501,建筑四至:东邻西山阳光小区;南临规划路;西邻西山西街南二巷;北临雅山新天地2区,所属宗地地表平坦,宗地红线内、外开发程度均达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气)及宗地内“场地平整”。

3. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区山西街南一巷16号信达·雅山新天地C区10号楼5层1单元501，建筑总层数地上6层（6层为阁楼）、地下1层，钢筋混凝土结构，南北朝向，修建年代2010年。估价对象现状作为住宅出租使用。估价对象所处5楼为顶楼，对6层阁楼享有所有权。

建筑外墙：局部瓷砖贴面装饰、局部刷涂料，单元门：电子对讲防盗门，楼梯间墙面、顶棚刷涂料、瓷砖踏步，整栋建筑共4个单元。

估价对象建筑面积为104.90 m²，进户门：防盗门，室内墙面贴壁纸装饰，顶棚石膏吊顶装饰，地面铺装木地板，实木内门，塑钢窗；厨房：墙面墙砖到顶、顶棚吊顶装饰、地面铺30 cm × 30 cm地砖；卫生间：墙面墙砖到顶、顶棚吊顶装饰、地面铺30 cm × 30 cm地砖、安装盥洗盆。

（五）价值时点

本次评估项目价值时点为2018年8月8日（估价委托人出具的评估委托书确定的评估基准日），以该时点作为取价依据。

（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市场价值。

市场价值，是经适当营销后，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。

1. 估价结果是采用公开市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含房屋所有权价格（房屋总建筑面积为104.90 m²、钢混结构）及分摊的国有建设用地使用权价格。

（七）估价原则



本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反

一、估价师声明

我们郑重声明：

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. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们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。
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人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》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的耿英已于2018年8月28日下午3:30-7:30对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师禹晓琼未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
耿英	6520130020		2018.9.5
禹晓琼	6520070022		2018.9.5