

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我单位接受委托，对卢留生位于乌鲁木齐市东山区乌奇公路 50 号 5-19 栋 1 单元 503 室住宅房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人借款合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

卢留生名下的位于乌鲁木齐市东山区乌奇公路 50 号 5-19 栋 1 单元 503 室，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器、室内装修（因被申请人联系不上，估价人员未能进入室内）等价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋共有人	卢留生			
房屋所有权证号	乌房权证东山区字第 2015309599 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市东山区乌奇公路 50 号 5-19 栋 1 单元 503 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
19	0	5	503	3
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
砖混	1980	住宅	64.85	/
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
共同所有	/	买卖	/	

三、价值时点：2017 年 11 月 22 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

### 1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制

条件下，于价值时点 2017 年 11 月 22 日所具有的客观合理价值。

## 2- 价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器、室内装修（因被申请方不配合，估价方未能进入室内）等物品价值、债权债务等其他财产或者权益。

## 五、估价方法：

比较法

## 六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2017 年 11 月 22 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥249737 元

大写金额：人民币贰拾肆万玖仟柒佰叁拾柒元整

评估单价：3851 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2017 年 12 月 20 日起至 2018 年 12 月 19 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2017 年 12 月 20 日



日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥249737 元

大写金额：人民币贰拾肆万玖仟柒佰叁拾柒元整

评估单价：3851 元/平方米

（十一）估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戴涛	6520020036		2017.12.20
陈应林	6520060035		2017.12.20

（十二）实地查勘期：2017 年 11 月 29 日

（十三）估价作业日期：2017 年 11 月 22 日—12 月 20 日

（十四）估价报告应用的有效期限：自报告完成之日起一年

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）



## 乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak045-00647

根据卢留生向档案馆申请,经查询系统,结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	卢留生	证件号	622627198710071070
房屋坐落	东山区乌奇公路50号5-19栋5层1单元503		
权证号	乌房权证东山区字第2015309599号		
权利人	卢留生	房屋性质	存量房产
登记日期	2015年01月26日	建筑面积	64.85
房产状态	当前手	建成年份	1980
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行	他项权证 乌房东山区他字第2015303933号
	债券数额	217000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2015年01月26日	约定期限 2015年01月23日至2037年01月23日
	房屋坐落	东山区乌奇公路50号5-19栋5层1单元503	
查封状况	无查封		
本次查询结果共 1 条			
<p>1. 该查询记录为乌鲁木齐市市区范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请及时告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息的,需自行承担法律责任。</p> <p>4. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得非正当使用。</p> <p>5. 此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息;2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>			

该记录申请查询用途为其他