

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我公司受贵院的委托《评估委托书》（编号：（2017）新0103执2033号），对申请执行人中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行与被执行人马洪力借款合同纠纷一案中的涉案房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象及范围：为马洪力所有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区3栋2单元702室住宅用途房地产。包括建筑面积100.60m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

估价对象《房屋所有权证》详情见下表：

房屋所有权人	产权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	产权来源	建筑面积(m ²)
马洪力	乌房权证沙依巴克区字第2012366641号	砖混	住宅	7	7	买卖	100.60

2. 估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

3. 价值时点：2017年12月20日（以评估委托书出具之日确定为价值时点）。

4. 价值类型：市场价值。

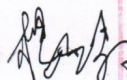
5. 估价方法：比较法、收益法。

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，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币63.13万元，大写：人民币陆拾叁万壹仟叁佰元整，折合单价：人民币6275.00元/平方米。

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1月11日至2019年1月10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。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人： 

2018年1月11日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院
地址：乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路665号
联系人：潘振国
联系电话：0991-5562194 13999925974

(二) 估价机构

机构名称：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司
机构地址：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座
成立时间：2002年9月
法定代表人姓名：杨亚森
经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估
资格等级：一级
证书编号：新建估证【2016】1-005号
联系电话：0991-8876271 0991-8878175

(三) 估价目的

为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象及范围

为位于乌鲁木齐市沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区3栋2单元702室住宅用途房地产。

包括建筑面积100.60m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

2.1 房屋产权状况：

委托评估的房地产位于乌鲁木齐市沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区3栋2单元

702室。

估价对象《房屋所有权证》详情见下表：

房屋所有权人	产权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	产权来源	建筑面积 (m ²)
马洪力	乌房权证沙依巴克区字第 2012366641 号	砖混	住宅	7	7	买卖	100.60

2.2 估价对象他项权利

房屋他项权利证号：乌房他证沙依巴克区字第 2012326549 号，房屋他项权利人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行，房屋所有权人：马洪力，房屋所有权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2012366641 号，他项权利种类：一般抵押，债权数额：人民币 510400 元，登记时间：2012 年 7 月 24 日。

2.3 估价对象区位条件

估价对象毗邻河滩南路，距河滩南路 50 米。周边分布物业单位有自治区交通厅家属院、和田街小区、互利得商住小区、兴亚新苑住宅小区、锅炉厂家属院、乌鲁木齐市东风锅炉厂、宏图大厦、乌鲁木齐市第十中学等。附近公交有 931 路、61 路、73 路、602 路、36 路等公交线路，可直达或中转至全市各处，对外交通便利。该区域市政基础设施较齐全，公用设施基本完备，土地集约利用程度较高。

3. 土地基本状况

委托评估的房地产所属宗地位于乌鲁木齐市沙依巴克区河滩南路 477 号汇玺小区，本案相关当事人未提供土地使用权证。

委估对象的宗地四至：东临：河滩南路、西接：交通厅家属院、南临：兴亚新苑住宅小区；北临：互得得住宅小区。开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯），宗地内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通气、通讯）及“场地平整”。供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供热有集中供热管线；供气接市燃气公司管网，在时间和用量上可以充分满足使用者的需求。

4. 建筑物基本状况

位于乌鲁木齐市沙依巴克区河滩南路477号汇玺小区3栋7层2单元702室，所属建筑物为一栋地上7层砖混结构住宅楼，估价对象位于第7层，南北朝向，为一梯二户型。

现场勘查情况，整栋楼房屋外墙贴瓷砖涂料，塑钢窗、普通防盗门。

建筑物室内基本状况见下表

布局	现状用途	设施设备	装饰装修	维护状况
三室二厅一厨一卫	住宅	水、电、暖、气等设施配备齐全，运行正常。	内墙面均刷乳胶漆，室内地面均贴复合木地板，厨房、卫生间地面均贴瓷砖、墙面均贴瓷砖到顶，集成铝塑板吊顶。	目前正常使用，系完好房。

(五) 价值时点

2017年12月20日（以评估委托书出具之日确定为价值时点）。

(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，是根据市场价值标准而确定。

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。

货币单位：人民币元。

(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映委估房地产的客观价格。

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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产净收益
 r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

收益按等比级数递增，收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$$P = [A / (r - s)] \times \{ [1 - (1 + s) / (1 + r)]^n \}$$

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产年净收益
 r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限
 s—房地产收益逐年递增比率

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用恰当的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产价值为人民币63.13万元，大写：人民币陆拾叁万壹仟叁佰元整，折合单价：人民币6275.00元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名 刘从明 签名 注册号 6520040005
刘从明	6520040005	刘从明
查祖克	6520040074	中国注册房地产估价师 姓名 查祖克 签名 注册号 6520040074

(十二) 实地查勘期

2018年1月4日。

(十三) 估价作业期

2017年12月20日至2018年1月11日。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内有效，自报告出具日算起（自2018年1月11日至2019年1月10日）。