

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，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为张亚龙名下的位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于观山居，四至为东至红光山，南至巷道，西至巷道，北至空地。

估价对象所在楼栋为地下二层、地上十六层的钢筋混凝土结构建筑，外墙保温一体板，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第十三层，单元布局为两梯两户，户型为三室两厅、一厨两卫，用途为住宅，建筑面积135.01平方米，修建年代为2015年。

估价对象目前维护状况良好，室内未进行装修。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象尚未取得《不动产权证书》，依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》显示：已签订YS0348759号《商品房预售合同》，购房人为张亚龙，登记日期为2014年6月20日，权证号为乌房米东区预字第403511号，权利人为张亚龙，登记日期为2014年7月31日。委托方未提供土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与张亚龙、张全营、新疆福地园房地产开发有限责任公司一案中涉及的张亚龙名下位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2018年6月27日，估价人员实地查勘日为2018年7月5日。

四、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值；

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。


五、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在2018年6月27日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1194703元, 人民币大写金额壹佰壹拾玖万肆仟柒佰零叁元整, 房地产单价为8849元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文, 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, 请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年七月十日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对张亚龙名下位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302室房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：2303960、2833511

三、估价目的

为委托方办理招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与张亚龙、张全营、新疆福地园房地产开发有限责任公司一案中涉及的张亚龙名下位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302室房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为张亚龙名下的位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于观山居，四至为东至红光山，南至巷道，西至巷道，北至空地。

估价对象所在楼栋为地下二层、地上十六层的钢筋混凝土结构建筑，外墙保温一体板，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第十三层，单元布局为两梯两户，户型为三室两厅、一厨两卫，用途为住宅，建筑面积135.01平方米，修建年代为2015年。

估价对象目前维护状况良好，室内未进行装修。水、电、暖、气等基

基础设施设备齐全。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市观山居，宗地区域内道路通达，周边主次干道有米东南路、红光山路、河滩快速路等。公共交通较为便捷，区域800米范围内有508路、613路、3401路、BRT6号线等多趟公交车通过。附近有华域龙湾住宅小区、五建家属院、乌鲁木齐市第八十四中学、卡子湾社区卫生服务中心、红光山景区、新疆国际会展中心等。人口聚集度较优，人流量较大、居住氛围较优。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

估价对象尚未取得《不动产权证书》，依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》显示：已签订YS0348759号《商品房预售合同》，购房人为张亚龙，登记日期为2014年6月20日，权证号为乌房米东区预字第403511号，权利人为张亚龙，登记日期为2014年7月31日。委托方未提供土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

五、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2018年6月27日，估价人员实地查勘日为2018年7月5日。

六、价值定义

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适当的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2018年6月27日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1194703元，人民币大写金额壹佰壹拾玖万肆仟柒佰零叁元整，房地产单价为8849元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师

中国注册房地产估价师
姓名 刘 彬
注册号 6520110003

刘彬 (注册证号 6520110003)

刘彬

2018.7.10

注册房地产估价师

姓名 张书杰
注册号 6520080006

张书杰 (注册证号 6520080006)

张书杰

2018.7.10

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年7月5日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年6月27日至2018年7月10日，评估报告提交日期2018年7月10日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年七月十日





乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2018-dak041-04075

根据 张亚龙 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	【】1.天山区 【】2.沙依巴克区 【】3.水磨沟区 【】4.新市区(高新区) 【】5.米东区 【】6.其他		
被查询人姓名	张亚龙	证件号	412827199512138517
房屋坐落	米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302		
权证号	乌房米东区预字第403511号		
权利人	张亚龙	房屋性质	新建商品房
登记日期	2014年07月31日	建筑面积	135.01
房产状态	当前手	建成年份	1
冻结状态	未冻结		
购房人	张亚龙	预售合同号	YS0348759
房屋坐落	米东区红光山18号观山居居住小区6幢13层1单元1302		
建筑面积	135.01	登记日期	2014年06月20日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
预告状态	预告权利人	张亚龙	预告证明号 乌房米东区预字第403511号
	房屋坐落	米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302	
	登记时间	2014年07月31日	
预告抵押状态(按揭状态)	预告权利人	招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行	抵押预告证明号 乌房米东区预字第403905号
	债权数额	900000	约定期限 2014年08月05日至2046年08月05日
	房屋坐落	米东区红光山18号观山居居住小区6栋13层1单元1302	
	登记日期	2014年08月06日	
查封状况	无查封		
本次查询结果共 2 条			



- 1、该查询记录为乌鲁木齐市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。
- 2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。
- 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。
- 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，不得非正常使用。
- 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。

该记录申请查询用途为其他

查档接待：张燕玲

查档时间：2018年04月02日12时43分00秒

