致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

我单位接受委托，对虞永勇位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期29栋2层1单元29122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因借款合同纠纷一案所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

虞永勇名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期29栋2层1单元29122，为私有房产，本次估价结果包含了估价对象房产、土地使用权价值、装修及室外配套附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋所有权人	虞永勇			
房屋所有权证号	乌房权证水磨沟区字第2014419376号			
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期29栋2层1单元29122			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
29	1	2	29122	4
建筑结构	建成年代	用途	建筑面积（m²）	登记时间
钢筋混凝土结构	2013	住宅	222.25	2014-09-25

三、价值时点： 2018年6月6日（根据人民法院出具的司法评估确认书）。

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2018年6月6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估价对象房产、土地使用权价值、装修及室外配套附属工程价值，不包含室内的动产、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2018年6月6日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：￥3743801元

大写金额：叁佰柒拾肆万叁仟捌佰零壹元整

评估单价：16845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2018年7月2日起至2019年7月1日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018年7月2日

估价结果报告

（一）估价委托人

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

（二）房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

资格等级：贰级

资格编号：新建估证2-012

资质证书有效期：2016年7月28日至2019年7月28日

联系人：戴涛

联系电话：13899914702　0991-2325519

地址：乌鲁木齐东风路138号聚天大厦

（三）估价目的：为委托方确定双方当事人因借款合同纠纷一案所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

（四）估价对象概况：

1、估价对象范围

虞永勇名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期29栋2层1单元29122，为私有房产，本次估价结果包含了估价对象房产、土地使用权价值、装修及室外配套附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期29栋2层1单元29122					
房屋产权证件（名称及证号）	乌房权证水磨沟区字第2014419376号					
权利人/房屋所有权人	虞永勇		登记日期		2014年09月25日	
房屋性质/产别	私有	室内装修	毛坯		房屋结构	钢筋混凝土
房屋总层数	4	所在层数	2	建筑面	222.25平方米	

				积(平方米)	
建成年份(代)	2013	房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和场地平整				
备　注	他项权利状：1.他项权人：中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行 他项权证：乌房水磨沟区他字第2015312003号 债券数额：2610000 权利种类：一般抵押 登记日期：2015年03月31日 约定期限：2013年05月31日至2035年05月30日 查封状况：1.查封文件及文号：（2016）新0104执1809号之一 查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院 查封期限：2016-07-14至2019-07-14 2.查封文件及文号：（2016）新0109执保字第317号 查封法院：米东区人民法院 查封期限：2016-10-11至2019-10-10 3.查封文件及文号：（2017）新0104财保127号 查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院 查封期限：2017-05-25至2020-05-24 4.查封文件及文号：（2017）新0104财保136号 查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院 查封期限：2017-05-25至2020-05-24 5.查封文件及文号：（2017）新0104执1347号之一 查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院 查封期限：2017-05-25至2020-05-24 6.查封文件及文号：（2018）新0104执1452号 查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院 查封期限：2018-06-08至2021-06-07				
方位	东至东八家户路；南至绿城百合公寓三期，西至南湖北路，北至红光山路				
与相关场所的距离	距市政府-南湖广场约8公里，距离城市次中心-铁路局商圈约4.5公里，是乌鲁木齐市政府“北扩”战略的重点建设区域。临近红光山生态公园、新疆国际会展中心、北郊客运站等商业机构等				
临街（路）状况	紧临南湖北路、红光山路				
出入可利用交通工具	四周有1、78、101、532等公交车，交通便捷；				
交通管制情况	无交通管制				

4、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	/	建筑结构	/	维护状况	/
小区名称	绿城·百合公寓二期	小区规模	较大	社区成熟度	成熟
小区环境	优	绿地	优	停车状况	赠送地下车位，停车方便
物业管理公司	绿城物业服务集团有限公司新疆分公司	管理形式		物业费	2.8元/平方米·月
户型	/	平面布局	/	户型结构	
门禁系统	有	电梯情况	独享电梯		
特殊事项说明	估价对象为毛坯房，赠送1个车位				

（五）价值时点：2018年6月6日（根据人民法院出具的司法评估确认书）。

（六）、价值类型：

1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2018年6月6日在现状利用条件下的房屋所有权的公开市场价值

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、土地使用权价值、装修及室外配套附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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厉害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

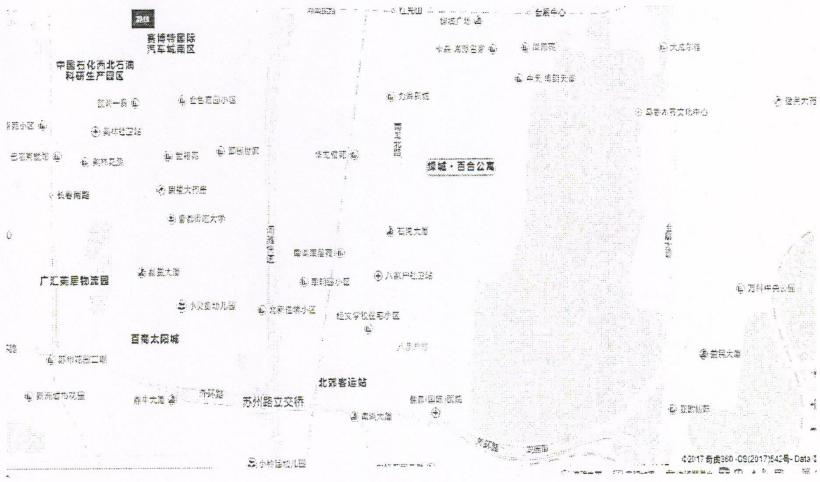
所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价厉害关系人没有厉害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行

颜洁林	6520170011	中国注册房地产估价师 颜洁林 注册号 6520170011	2018.7.2
戴涛	6520020036	中国注册房地产估价师 戴涛 注册号 6520020036	2018.7.2

（十二）实地查勘期：2018 年 6 月 20 日

（十三）估价作业日期：2018 年 6 月 6 日-7 月 2 日

（十四）估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年内。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

估价对象位置图