



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

我单位接受委托，对付必华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 27 栋 1 层 1 单元 27111 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因民间借贷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

付必华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 27 栋 1 层 1 单元 27111，为私有房产，本次估价结果包含了估价对象房产、土地使用权价值及室内二次装修，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	付必华			
房屋所有权证号	乌房权证水磨沟区字第 2014412226 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 27 栋 1 层 1 单元 27111			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
27	1	1	27111	4
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
钢筋混凝土结构	2013 年	住宅	232.2 (证载面积不含地下室及车库面积)	/
共有情况	产别	产权来源		
单独所有	私有	/		

三、价值时点：2018 年 3 月 19 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 3 月 19 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含了估价对象房产、土地使用权价值及室内二次装修、前后花园、赠送的地下室及车库，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 3 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥5945640 元

大写金额：伍佰玖拾肆万伍仟陆佰肆拾玖元整

评估单价：25606 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 4 月 19 日起至 2019 年 4 月 18 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 4 月 19 日



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，并已于2018年3月19日去乌鲁木齐市住房保障和房产管理局调档核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。
- 2、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象是安全的且无建筑物基础、结构等方面的重大问题。
- 3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 4、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 5、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 7、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 8、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- 9、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- 10、本次估价对象的房屋权属情况均以《房屋所有权证》【乌房权证水磨沟区字第2014412226号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 11、估价人员曾于2018年4月8日对估价对象进行了实地查勘，但估价

人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

1、本次估价对象由申请人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价，估价人员现场勘查时，估价人员对委估物业未进行实地丈量核实委估物业的地块及建筑面积，委估房产的面积以委托方提供的资料为评估依据，最终房产面积以房产管理部门产权登记确认为准。

2、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，但不影响住宅房屋上市交易，本次报告结果未考虑土地使用权证对评估价值的影响。

三、背离事实假设

1、根据委托方提供的资料 and 介绍，估价对象已设定抵押他项权利，至价值时点，此项抵押他项权利尚未注销，由于办理抵押登记前须先将已有抵押权解除，故本次评估未考虑抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意，估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、本次估价价值时点为 2018 年 3 月 19 日，实地查勘日期为 2018 年 4 月 8 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的房地产市场状况一致。

四、不相一致假设

估价对象为绿城·百合公寓二期 27 栋 1 层 1 单元 27111，经现场查

勘并与物业管理公司核实，该楼层赠送前后花园、地下室与车库（该部分不在证载面积内），本估价结果已考虑了上述因素。

五、依据不足假设

本估价报告无该项假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本报告是受乌鲁木齐市中级人民法院委托，评估对象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 27 栋 1 层 1 单元 27111 的房地产，目的是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价值而提供价值参考依据。不作为其他评估目的使用。

2、未经评估单位书面同意，本报告的全部或部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表，本报告对任何第三方不承担任何责任。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部份内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

3、本估价报告的有效期为一年，自估价报告出具之日起计算，如超过有效期或价值时点之后，有效期之内估价对象或因国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价结论是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见，该评估意见是假设在充分发达的公开市场条件下，交易双方在地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

5、报告中所使用的货币单位为人民币，对估价结果均进行取整。

6、本估价报告由新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）负责解释。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）



估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

(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民间借贷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

付必华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 27 栋 1 层 1 单元 27111，为私有房产，本次估价结果包含了估价对象房产、土地使用权价值及室内二次装修，，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 27 栋 1 层 1 单元 27111				
房屋产权证 件（名称及 证号）	乌房权证水磨沟区字第 2014412226 号				
权利人/房屋 所有权人	付必华		登记日期	2014 年 09 月 11 日	
房屋性质 /产别	私有	现房屋产权性质	/	房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋总层数	4	所在层数	1	建筑面	232.2 平方米



				积(平方米)	
建成年份(代)	2013年	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,宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整				
备注	<p>权属证号: 乌房权证水磨沟区字第 2014412226 号, 预告权利人: 华夏银行股份有限公司乌鲁木齐河南路支行 抵押预告证明号: 乌房水磨沟区预字第 370835 号 债权数额: 人民币 3480000 元 登记日期: 2013 年 12 月 26 日 约定期限: 2013 年 12 月 25 日至 2025 年 12 月 24 日</p> <p>查封状况: 1. 查封文件及文号: (2016)新 01 执 906 号 查封法院: 乌鲁木齐市中级人民法院 查封期限: 2017-01-19 至 2020-01-18</p> <p>2. 查封文件及文号: (2016)新 01 执 904 号 查封法院: 乌鲁木齐市中级人民法院 查封期限: 2016-08-18 至 2019-08-17</p> <p>3. 查封文件及文号: (2016)新执保 16 号 查封法院: 高级人民法院 查封期限: 2016-04-21 至 2019-04-20</p> <p>4. 查封文件及文号: (2017)新 0103 执 2059 号 查封法院: 沙依巴克区人民法院 查封期限: 2017-08-01 至 2020-07-31</p>				
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。附近有红光山生态公园、新疆国际会展中心、北郊客运站等公共设施等				
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, 交通较便捷;				
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	2013 年	建筑结构	钢筋混凝土	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	/	绿地	优	停车状况	
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	一层: 3室3厅2卫 (地下室为3室1厅2卫)	平面布局	一层带地下室	户型结构	
门禁系统	有	电梯情况	公用电梯		

设备设施: 暗装供水、供电, 水、电、暖、自装中央空调等基础设施设备齐全, 维护状况优;

外立面装修	干挂大理石	入户门	高档仿古实木门	内门	高档实木门	
窗	/	装修档次	豪华装修	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	2户	
门厅、客厅、餐厅	地面	地砖(石材)	墙面	墙面带造型、墙纸, 餐厅加部分木墙群	顶棚	拱形吊顶、石膏顶角线、餐厅为石膏吊造型等
卧室1、2	地面	木地板	墙面	墙纸+踢脚线等	顶棚	石膏线顶
卧室3	地面	地砖	墙面	墙纸+木腰线 床头背景墙等	顶棚	石膏线顶

备注: 卧室3带卫生间带衣帽间, 卫生间有地砖、墙砖、洗手柜、浴缸等,

公共卫生间1	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	石膏吊顶
	其它	玻璃隔断、马桶、洗手柜等卫生洁具用品				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	吊顶带造型
	其它	橱柜、吊顶、餐柜等				
地下室						
客厅	地面	地砖	墙面	艺术漆	顶棚	石膏吊顶
	其它					
卧室1、	地面	木地板	墙面	墙纸	顶棚	吊顶带造型



2、3	其它	卧室 1.2 皆带卫生间，卧室 2 带衣帽间
大衣帽间		木地板、衣柜、石膏线顶，
特殊情况说明		地下室可直达私家车库，车库带两个停车位

(五) 价值时点：2018 年 3 月 19 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 3 月 19 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包含了估价对象房产、土地使用权价值及室内二次装修、前后花园、赠送的地下室及车库，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利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利害关系人没有利害关系，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估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。



确体现估价对象的市场价值，且估价对象周边类似的房地产交易较多，应首选比较法估价方法，故未选取成本法。

2. 未选取假设开发法理由：

估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

2. 未选取收益法理由：

估价对象为高端物业，类似房产出租案例较少，故未选取收益法

本次运用估价方法定义和公式

(1) . 比较法定义：就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 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 3 月 19 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥5945640 元

大写金额：伍佰玖拾肆万伍仟陆佰肆拾玖元整

评估单价：25606 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		2018.4.19
陈应林	6520060035		2018.4.19



(十二) 实地查勘期：2018 年 4 月 8 日

(十三) 估价作业日期：2018 年 3 月 19 日-4 月 19 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）





乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2018-dak045-01654

根据 付必华 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	付必华	证件号	330323196604065636
房屋坐落	水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期27栋1层1单元27111		
权证号	乌房权证水磨沟区字第2014412226号		
权利人	付必华	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年09月11日	建筑面积	232.2
房产状态	当前手	建成年份	2013
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状态(按揭状态)	预告权利人	华夏银行股份有限公司乌鲁木齐河南路支行	抵押预告证明号 乌房水磨沟区预字第370835号
	债权数额	3480000	约定期限 2013年12月25日至2025年12月24日
	房屋坐落	水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期27栋1层1单元27111	
	登记日期	2013年12月26日	
查封状况	查封文件及文号		2016新01执906号
	查封法院		乌鲁木齐市中级人民法院
	查封期限		2017-01-19至2020-01-18
	房屋坐落	水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期27栋1层1单元27111	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执904号
	查封法院		乌鲁木齐市中级人民法院
	查封期限		2016-08-18至2019-08-17
	房屋坐落	水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期27栋1层1单元27111	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新执保16号
	查封法院		高级人民法院



查封状况	查封期限	2016-04-21至2019-04-20
	房屋坐落	水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期27栋 1层1单元27111
查封状况	查封文件及文号	(2017)新 0103执2059号
	查封法院	沙依巴克区人民法院
	查封期限	2017-08-01至2020-07-31
	房屋坐落	水磨沟区红光山路888号绿城·百合公寓二期27栋 1层1单元27111
本次查询结果共 1 条		
<p>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。</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

查档接待：牡丹
查档时间：2018年03月19日10时57分51秒

