

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我单位接受委托，对马辉位于乌鲁木齐市新市区银川路 768 号新投国际花园 3 栋 27 层 1 单元 2701 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的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

马辉名下位于乌鲁木齐市新市区银川路 768 号新投国际花园 3 栋 27 层 1 单元 2701 室住宅，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、室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋所有权人	马辉			
房屋所有权证号	乌房权证新市区字第 2013425658 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区银川路 768 号新投国际花园 3 栋 27 层 1 单元 2701 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
3	1	27	2701	31
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
钢混	2012	住宅	139.77	/
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
单独所有	/	/	/	

三、价值时点：2018 年 6 月 27 号（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 2018 年 06 月 27 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、室内装修价值，不包括可移动的家具、
电器等物品价值、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 06 月 27
日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥1483798 元

大写金额：人民币壹佰肆拾捌万叁仟柒佰玖拾捌元整

评估单价：10616 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 06
月 27 日起至 2019 年 06 月 26 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

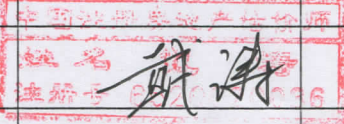
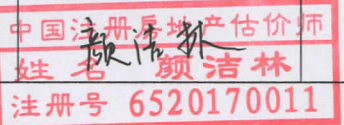
2018 年 07 月 25 日



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价方、申请人已进入现场，注册房地产估价师颜洁林、估价员靳乐乐等人已于 2018 年 07 月 4 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起十日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师为：

序号	姓名	注册号	签名	日期
1	戴涛	6520020036		2018 年 7 月 25 日
2	颜洁林	6520170011		2018 年 7 月 25 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。
- 2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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，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。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- 8、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。
- 9、估价人员曾于 2018 年 07 月 4 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，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、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次评估假定土地权属完备，其合法用途与房屋所有权用途一致为住宅。
- 2、因委托方提供的资料上未记载估价对象的建筑结构，经估价人员现场

勘察，实际建筑结构为钢混。本次估价以实际勘察结构为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

三、背离事实假设

1、本次估价价值时点为 2018 年 06 月 27 日，完成实地查勘日期为 2018 年 07 月 4 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2、根据从房产管理部门调取资料，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，本次估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，假定土地权属完备，其合法用途与房屋用途一致为住宅。

六、本报告使用的限制条件

1、本报告是受乌鲁木齐市新市区人民法院委托，评估对象位于乌鲁木齐市新市区银川路 768 号新投国际花园 3 栋 27 层 1 单元 2701 室住宅的房地产，目的是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，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、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。

4、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，若报告使用期内，估价对象或因国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、估价对象自身状况等发生重大变化，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。

5、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，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、室内装修价值，不包括可移动的家具、电器

等物品价值。

6、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。

7、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：乌鲁木齐市新市区人民法院

地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东路 675 号

(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：陈应林 联系电话：09912325519

地 址：乌鲁木齐东风路 138 号聚天大厦 14-F

(三) 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。

(四) 估价对象：

1、估价对象范围

马辉名下的位于乌鲁木齐市新市区银川路 768 号新投国际花园 3 栋 27 层 1 单元 2701 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、室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象房产和土地基本状况

房屋坐落	乌鲁木齐市新市区银川路 768 号新投国际花园 3 栋 27 层 1 单元 2701 室				
房屋共有人	马辉	产权证书填发日期	2013 年 9 月 5 日		
房屋性质/产别	/	现房屋产权性质	存量产房	房屋结构	钢混
房屋总层数	31	所在层数	27	建筑面积 (平方米)	139.77
建成年份(代)	2012	房屋用途/设计用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/	土地面积	/		
四至	东至新疆建工路桥设备租赁公司家属院；西至银川路；南至凤舞花园小区；北至溢达纺织有限公司				

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、通暖和场地平整，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	估价对象已被哈密铁路运输法院查封，查封期限为2017年11月9日至2020年11月08日

4、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	2012	建筑结构	钢混	维护状况	为九成新，维护状况一般
小区名称	新投国际花园	小区规模	一般	社区成熟度	成熟
小区环境	优	绿地	一般	停车状况	地下停车位，停车状况良好
户型	一梯2户，3室2厅2卫	电梯情况	电梯2个		
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护良好				
地形状况	平地、地势平坦	区域内主要物业类型	住宅	景观	距鲤鱼山公园600米
装修装饰	外墙刷乳胶漆，入户防盗门，厨房：地砖、墙砖、橱柜，吊柜，卧室：地砖、踢脚线、顶乳胶漆、罗马杆、包门套带门；客厅：地砖、石膏线条、罗马杆、乳胶漆、包门套带门；卫生间：地砖、墙砖、集成吊顶、马桶、洗手池等。				
特殊情况说明					

(五) 价值时点：2018年06月27日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

(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06月27日在现状利用条件下的房地产的公开市场价值。

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、室外附属工程价值，室内装修价值，不包括可移动的家具、电器等价值、债权债务等其他财产或者权益。

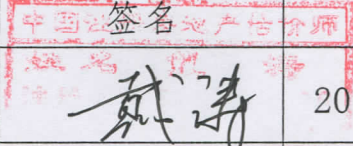
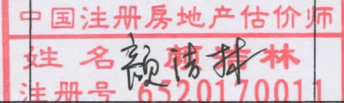
(七) 估价原则

大写金额：人民币壹佰肆拾捌万叁仟柒佰玖拾捌元整

评估单价：10616 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 年 7 月 25 日
颜 洁 林	6520170011		2018 年 7 月 25 日

(十二) 实地查勘期：2018 年 07 月 4 日-2018 年 07 月 4 日

(十三) 估价作业日期：2018 年 06 月 27 日—07 月 25 日

(十四) 估价报告应用的有效期：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）



五、附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、鉴定评估委托书、司法评估确认书复印件
- 4、委托方提供的权属等相关资料
- 5、估价方营业执照复印件
- 6、估价方资质复印件
- 7、注册房地产估价师证书复印件



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2018-cx0011-12126

根据 马辉 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	马辉	证件号	650104197010051711	
房屋坐落	新市区银川路768号新投国际花园3栋27层1单元2701			
权证号	乌房权证新市区字第2013425658号			
权利人	马辉	房屋性质	存量房产	
登记日期	2013年09月05日	建筑面积	139.77	
房产状态	当前手	建成年份	2012	
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	招商银行股份有限公司 乌鲁木齐分行	他项权证	乌房新市区他字第2014309216号
	债券数额	700000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2014年02月28日	约定期限	2011年01月25日至 2023年01月25日
	房屋坐落	新市区银川路768号新投国际花园3栋27层1单元 2701		
查封状况	查封文件及文号		(2017)新7103执字第90号	
	查封法院		哈密铁路运输法院	
	查封期限		2017-11-09至2020-11-08	
	房屋坐落	新市区银川路768号新投国际花园3栋27层1单元 2701		
本次查询结果共 1 条				

