

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，对王敏华位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街111号和兴北城大观商住小区8栋1单元1501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所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

王敏华名下的位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街111号和兴北城大观商住小区8栋1单元1501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，不包括室内装修价值（因被执行人不配合，无法进入室内查勘现场）、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

房屋共有人	王敏华			
房屋所有权证号	乌房预高新字第15517415号			
房屋坐落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街111号和兴北城大观商住小区8栋1单元1501室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
8	1	15	1501	27
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积（m ² ）	土地面积（m ² ）
钢混	/	住宅	124.93	/
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	/	商品房	/	2015-12-23

三、价值时点：2018年09月20日（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 09 月 20 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，不包括室内装修价值（因被执行人不配合，无法进入室内查勘现场）、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 09 月 20 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估单价：5255 元/平方米

房地产总价：¥656507 元

大写金额：人民币陆拾伍万陆仟伍佰零柒元整

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 10 月 15 日起至 2019 年 10 月 14 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 10 月 15 日



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街 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

王敏华名下的位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街 111 号和兴北城大观商住小区 8 栋 1 单元 1501 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、及室外附属工程价值，不包括室内装修价值（因被执行人不配合、无法进入室内查勘现场）、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	乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街 111 号				
房屋产权证 (名称及证 号)	乌房预高新字第 15517415 号				
房屋共有人	王敏华	产权证书填发日期			
房屋性质/产 别	私有	现房产权性质	商品房	房屋结构	钢混
房屋总层数	27	所在层数	15	建筑面积 (平方米)	124.93
建成年份(代)	/	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	东至通安北路，西至健康路，南至健富路，北至空地		
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	已查封，查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封起止时间：2018-01-04至2021-01-03		

4、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	/	建筑结构	钢混	维护状况	维护状况较优
小区名称	和兴北城大观	小区规模	较大	社区成熟度	成熟
小区环境	较好	绿地	较好	停车状况	地上临时停车位，地下车库，停车状况较优
户型	/	电梯情况	两部电梯		
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，维护状况较优				
地形状况	平地、地势平坦	区域内主要物业类型	住宅	景观	/
装修装饰	/				
特殊情况说明	因被执行人不配合，未进入现场室内勘察，故本次评估不包含室内装修价值				

(五) 价值时点：2018年09月20日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

(六)、价值类型：

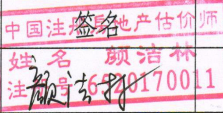

1、价值类型及定义

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09月20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、及室外附属工程价值，不包括室内装修价值（因被执行人不配合，无法进入室内查勘现场）、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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
颜洁林	6520170011	 中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520170011	2018年10月15日
陈应林	6520060035	 中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2018年10月15日

(十二) 实地查勘期: 2018年09月21日

(十三) 估价作业日期: 2018年09月20日 - 2018年10月15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)

