

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本估价机构对新疆跃马房地产开发有限责任公司单独所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层103室、104室、105室、108室的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层103室、104室、105室、108室的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修，不含室外增建部分）、包括分摊的土地使用权；房屋建筑面积合计869.14 m<sup>2</sup>；法定用途及实际用途均为住宅；估价对象1-4均位于2栋、总层数3层的第1至第3层；建筑结构为钢筋混凝土结构；证载权利人为新疆跃马房地产开发有限责任公司。

价值时点：2019年02月02日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2019年02月02日的估价结果如下：

房地产价值总价：5,601,607.00元；

大写金额：人民币伍佰陆拾万零壹仟陆佰零柒元整；

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		测算结果		估价结果	
		市场法	收益法		
估价对象 1	总价 (元)	1,421,224.00	1,371,395.00	1,396,309.00	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00	
估价对象 2	总价 (元)	1,421,224.00	1,371,395.00	1,396,309.00	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00	
估价对象 3	总价 (元)	1,421,224.00	1,371,395.00	1,396,309.00	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00	
估价对象 4	总价 (元)	1,437,886.00	1,387,473.00	1,412,680.00	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00	
汇总评估价值		总价 (元)	5,701,558.00	5,501,658.00	5,601,607.00

具体详见下表：

## 房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产市场价值 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	新疆跃马房地产开发有限责任公司	乌房权证水磨沟区字第2012319815号	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层103室	钢筋混凝土结构	216.65	1,396,309.00	6,445.00
2		乌房权证水磨沟区字第2012319345号	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层104室	钢筋混凝土结构	216.65	1,396,309.00	6,445.00
3		乌房权证水磨沟区字第2012319343号	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层105室	钢筋混凝土结构	216.65	1,396,309.00	6,445.00
4		乌房权证水磨沟区字第2013307254号	乌鲁木齐市水磨沟区青年路瑞玉花苑2栋1至3层108室	钢筋混凝土结构	219.19	1,412,680.00	6,445.00
房地产合计					869.14	5,601,607.00	

估价报告特别提示：

一、本次估价对象为位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层103室、104室、105室、108室的住宅用途房地产的市场价值（含室内二次装修，不含后期改造增建部分，不含可搬移的设备），估价结果为房地合一的价值。

二、委托人未提供估价对象的不动产权证，本次估价依据估价委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，拍卖后办理权属转移应予以注意。

三、本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。本估价结果不应作为价格实现的保证。

新疆信德房地产评估有限公司



法定代表人：杨建国



二〇一九年三月八日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

权利人：新疆跃马房地产开发有限责任公司

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9165010275166684X7

住所：乌鲁木齐市新华南路 160 号万国大厦 11 楼

资质等级：贰级

证书编号：新建估证 2-028 号

法定代表人：杨建国

联系人：杨建国

联系电话：13899819920

### 三、估价目的

受乌鲁木齐市中级人民法院委托（（2018）新 01 执恢 67 号），对被申请人新疆跃马房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷 18 号瑞玉花苑 2 栋 1 至 3 层 103 室、104 室、105 室、108 室的住宅用途房地产进行评估，为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修，不含后期室外增建部分）和分摊的土地使用权。

### (二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷 18 号瑞玉花苑 2 栋 1 至 3 层 103 室、104 室、105 室、108 室，估价对象为住宅用途房地产；所在楼幢为钢筋混凝土结构结构，建筑物板式布局，总层数为 3 层（不含地下 1 层）；估价对象位于地上 1 至 3 层，建筑面积合计 869.14 m<sup>2</sup>，法定用途及实际用途均为住宅，权利人为新疆跃马房地产开发有限责任公司，单独所有。

### (三) 土地基本状况

1. 小区四至：东临水磨沟路、南临红山路、西临红山路北十七巷、北临温泉西路。周边标志性建筑物有水磨沟风景区、东山生态园。土地等级属于乌鲁木齐市住宅肆级；
2. 土地使用权类型及土地使用期限：未提供土地登记信息；
3. 规划条件：小区容积率小于 2.5、建筑密度小于 30%、绿地率小于 35%；
4. 形状：形状呈长方形，较规则；
5. 开发程度：宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及土地平整），2006 年已开发完成。

不动产登记信息摘录表

权利人	新疆跃马房地产开发有限责任公司	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第 2012319815 号、乌房权证水磨沟区字第 2012319345 号、乌房权证水磨沟区字第 2012319343 号、乌房权证水磨沟区字第 2013307254 号	
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷 18 号瑞玉花苑 2 栋 1 至 3 层 103 室、104 室、105 室、108 室			
土地状况	使用权类型	未提供土地登记信息	批准土地用途	未提供土地登记信息
	批准使用期限	未提供土地登记信息		
	总用地面积	----		
房屋状况	批准房屋用途	住宅	建筑面积合计	869.14 m <sup>2</sup>
	总层数	3 层（不含地下 1 层）		
	室号或部位	103 室、104 室、105 室、108 室	建筑结构	框架结构

### (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构、质式	钢筋混凝土结构，板式建筑物。
设施设备	水、电、暖、消防等设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙两侧及后部贴釉面外墙砖，正立面为后期改造增建的玻璃幕墙，窗为塑钢窗，内墙面及天棚乳胶漆罩面。估价对象室内二次装修见下表。
建成时间及成新率	建成于 2006 年，按直线法测算成新率为 78.2%。
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般。
外观	建筑物外观较优。
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积分别为 216.65 m <sup>2</sup> 、216.65 m <sup>2</sup> 、216.65 m <sup>2</sup> 、219.19 m <sup>2</sup> 。
户型	楼宇为大户型别墅（四室二厅二卫）。
层高 (m)	3.0
楼幢位置	靠近小区出入口，临路，楼幢位置一般。
朝向	建筑物南北朝向，板式布局，估价对象南北通透。
总楼层及层次	楼宇总层数为 3 层（不含地下 1 层），估价对象位于 1 至 3 层。

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	天棚	备注
卧室	地砖	涂料	涂料	
厅	地砖	涂料	涂料	
卫生间	防滑砖	瓷砖贴面	塑扣板吊顶	抽水马桶、洗面台
其他	塑钢窗；入户门为防火防盗门、户内为木门；水、电、通信、网络等配套设施齐全。			

## 五、价值时点

价值时点是 2019 年 02 月 02 日。

=1,412,680.00 元

### 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点(2019年02月02日)的估价结果见下表。

房地产价值总价:5,601,607.00 元;

大写金额：人民币伍佰陆拾万零壹仟陆佰零柒元整；

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		估价结果
		市场法	收益法	
估价对象 1	总价 (元)	1,421,224.00	1,371,395.00	1,396,309.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00
估价对象 2	总价 (元)	1,421,224.00	1,371,395.00	1,396,309.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00
估价对象 3	总价 (元)	1,421,224.00	1,371,395.00	1,396,309.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00
估价对象 4	总价 (元)	1,437,886.00	1,387,473.00	1,412,680.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,560.00	6,330.00	6,445.00
汇总评估价值		5,701,558.00	5,501,658.00	5,601,607.00

具体详见下表：

房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

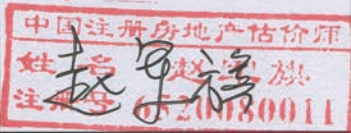
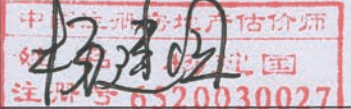
序号	房屋所有权人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产市场价值 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	新疆跃马房地产开发有限责任公司	乌房权证水磨沟区字第2012319815号	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层103室	钢筋混凝土结构	216.65	1,396,309.00	6,445.00
2		乌房权证水磨沟区字第2012319345号	乌鲁木齐市水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层104室	钢筋混凝土结构	216.65	1,396,309.00	6,445.00
3		乌房权证水磨沟区	乌鲁木齐市水磨沟区水	钢筋混凝土	216.65	1,396,309.00	6,445.00

	字第2012319343号	磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层105室	土结构			
4	乌房权证水磨沟区字第2013307254号	乌鲁木齐市水磨沟区青年路瑞玉花苑2栋1至3层108室	钢筋混凝土结构	219.19	1,412,680.00	6,445.00
房地产合计				869.14	5,601,607.00	

估价结果价值内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修，不含后期室外增建部分）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

### 十一、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
赵军旗	6520080011		2019年03月08日
杨建国	6520030027		2019年03月08日

### 十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年02月19日至2019年02月19日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：2019年02月02日至2019年03月08日。

估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

二〇一九年三月八日



# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



申请人	单位/个人名称	中级人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	6501332	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018420112
	不动产单元号			
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2012319815号 ✓		
	不动产坐落	水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层103室		
	权利人名称	新疆跃马房地产开发有限责任公司		
	证件号	7516852-X		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	216.65m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积		土地分摊面积	
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2012-3-13
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产	

**查封信息**  
 查封机关:乌鲁木齐市中级人民法院、 查封类型:查封、 查封文号:乌房查(2016)14286号、 查封文件:(2014)乌中执字第206-2号、 查封起止时间:2016-05-19—2019-05-17、 登记时间:2016-05-23

**抵押信息**  
 无

**备注**

1. 根据不动产统一登记制度有关要求,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。
2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。
3. 对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。
4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。
5. 复印无效。

登记机关盖章:  
 查档人:方圆圆  
 查档日期:2018-12-24 15:38:38

# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



<b>申请人</b>	单位/个人名称	中级人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	6501332	
<b>查询结果</b>	受理编号	10	查询编号	2018420112
	不动产单元号			
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2012319345号		
	不动产坐落	水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层104		
	权利人名称	新疆跃马房地产开发有限责任公司		
	证件号	7516852-X		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	216.65m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积		土地分摊面积	
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2012-3-12
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产	

**查封信息**  
 查封机关:乌鲁木齐市中级人民法院、 查封类型:查封、 查封文号:乌房查(2016)14286号、 查封文件:(2014)乌中执字第206-2号、 查封起止时间:2016-05-19—2019-05-17、 登记时间:2016-05-23

**抵押信息**  
 无

**备注**

1. 根据不动产统一登记制度有关要求,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作由乌鲁木齐市不动产登记局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。
2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供信息的,需自行承担法律责任。
3. 对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。
4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。
5. 复印无效。

  
 登记机构盖章:  
 查档人:方圆圆  
 查档日期:2018-12-24 15:41:55

# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



申请人	单位/个人名称	中级人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	6501332	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018420112
	不动产单元号			
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2012319343号		
	不动产坐落	水磨沟区水磨沟路西一巷18号瑞玉花苑2栋1至3层105		
	权利人名称	新疆跃马房地产开发有限责任公司		
	证件号	7516852-X		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	216.65m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积	土地分摊面积		
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2012-3-12
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产

### 查封信息

查封机关:乌鲁木齐市中级人民法院、查封类型:查封、查封文号:乌房查(2016)14286号、查封文件:(2014)乌中执字第206-2号、查封起止时间:2016-05-19—2019-05-17、登记时间:2016-05-23

### 抵押信息

无

### 备注

1. 根据不动产统一登记制度有关要求,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。
2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息信息的,需自行承担法律责任。
3. 对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。
4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。
5. 复印无效。



登记机构盖章:  
查档员:方圆圆  
查档日期:2018年12月24日 15:42:33

# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



申请人	单位/个人名称	中级人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	6501332	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018420112
	不动产单元号			
	不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2013307254号		
	不动产坐落	水磨沟区青年路瑞玉花苑2栋1至3层108		
	权利人名称	新疆跃马房地产开发有限责任公司		
	证件号	7516852-X		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	219.19m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积	4473.92m <sup>2</sup>	土地分摊面积	
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2013-1-17
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产

## 查封信息

查封机关:乌鲁木齐市中级人民法院、查封类型:查封、查封文号:乌房查(2016)14286号、查封文件:(2014)乌中执字第206-2号、查封起止时间:2016-05-19—2019-05-17、登记时间:2016-05-23

## 抵押信息

无

## 备注

- 根据不动产统一登记制度有关要求,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。
- 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。
- 对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。
- 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。
- 复印无效。

登记机构盖章  
 查档人:方圆圆  
 查档日期:2018-12-24 15:43:55

