

## 致委托方函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：王聚红所有位于天山区中环路 198 号幸福花园东区 177 层 4 单元 701 住宅房地产，依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：建筑面积 109.54 平方米。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2018 年 6 月 7 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：单位价值 5226 元/平方米，总价值小写人民币 572456 元，大写：人民币伍拾柒万贰仟肆佰伍拾陆元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价

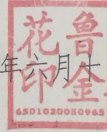
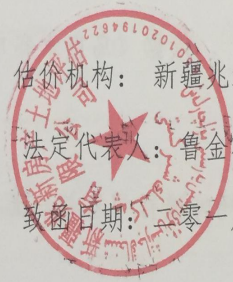


格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户  
税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：二零一八年六月十四日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 051	
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 652007006	

# 估价结果报告

## 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

联系电话：18999872696（李建）

## 二、估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

## 三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象为王聚红所有的位于天山区中环路 198 号幸福花园东区 177 层 4 单元 701，建筑面积为 109.54 m<sup>2</sup> 砖混结构住宅用房，及所占用的土地，本次估价我公司估价人员于接到估价委托书之日起，先后跟承办法官、申请人代理律师及被执行人进行了电话联系，向承办法官收集到估价所需的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》表，由于被执行人王聚红是房屋所有权

## 2. 估价对象基本状况

估价对象位于天山区中环路 198 号幸福花园东区 177 层 4 单元 701；  
建筑面积：109.54 m<sup>2</sup>；结构：砖混结构；用途：住宅用房。

## 3. 建筑物基本状况

估价对象为砖混结构住宅用房，建筑外墙：粉刷防水涂料；本次估价由于未进入室内，故未对估价对象的室内进行拍摄照片、及拍摄视频。对委估房屋室外进行勘察，拍摄照片、拍摄视频，估价对象入户门为不带保险防盗门，窗户均为塑钢窗。估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全，设施维护状况较优，现正常使用中。

## 4. 估价对象权益状况描述与分析

依据委估方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：被查询人姓名：王聚红；证件号：652922197207210331；房屋坐落：天山区中环路 198 号幸福花园东区 177 层 4 单元 701；权证号：2008014671；权利人：王聚红；房屋性质：存量房产；登记日期：0001 年 01 月 01 日；建筑面积：109.54；房产状态：当前手；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：他项权利人：钱冰心；他项权证：乌房天山区他字第 2011351014 号；债权数额：220000；权利种类：一般抵押；登记日期：2011 年 12 月 15 日；约定期限：2011 年 12 月 14 日至 0001 年 01 月 01 日；房屋坐落：天山区中环路 198 号幸福花园东区 177 层 4 单元 701；查封状况：查封文件及文号：(2013)新执字第 27 号；查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封期限：2016-10-27 至 2019-10-26；查封状况：查封文件及文号：(2016)新 0105 执 1327 号；查封法院：水

区人民法院；查封期限：2016-10-11 至 2019-10-10；房屋坐落：天山区中环路 198 号幸福花园东区 177 层 4 单元 701。

## 五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年六月七日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年六月七日。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1、本次评估为估价对象建筑面积 109.54 m<sup>2</sup>的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

2、用途：估价对象房产用途为住宅用房。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法，设定了抵押他项权利。

4、开发利用程度：红线外“七通”（供水、排水、供气、通电、通路、通信、通暖）及红线内“七通一平”。

5、结构：砖混结构。

6、货币单位：人民币元。

## 七、估价依据

### 1. 行为依据

估价委托方——乌鲁木齐市水磨沟区人民法院授权给新疆兆新房产



### 十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520070006	
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李 松 注册号 6520070006	

### 十二、实地查勘期

二零一八年六月七日 19:30 至二零一八年六月七日 20:10。

### 十三、估价作业期

二零一八年六月七日至二零一八年六月十四日

### 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2018 年 6 月 14 日至 2019 年 6 月 13 日）。

### 十五：特殊事项说明：

1、本次估价未进入室内进行勘察，所以本次估价在技术测算中对估价对象的装饰装修情况及户型状况亦进行不修正。

2、根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，委估对象目前处于抵押状态，因此在进行处置时需要考虑法定优先受偿的先后次序，另外此次估价，估价人员为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值，故此次未考虑委估对象抵押状况对估价的影响，在此提醒报告使用人注意！