

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院:

受贵院委托,我公司根据国家有关房地产估价的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

### 一、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅居住宅小区11栋2层1单元202室住宅用房及应分摊土地,不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于泽泰雅居住宅小区,小区四至为东至金茂26号花园,南至巷道,西至巷道,北至温泉东路。

估价对象所在楼栋为总层数九层单元住宅楼,钢筋混凝土结构,外墙涂料,单元电子防盗门,塑钢窗。估价对象位于一单元第二层,单元布局为一梯两户,估价对象户型为二室二厅、一厨一卫,建筑面积88.41平方米,现状用途为住宅,建成年份为2012年。

估价对象现状为毛坯,目前维护状况良好,水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料,估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地六级地价覆盖范围内,基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气,“一平”是指宗地内场地平整)。

#### 3、估价对象权属状况

截止价值时点,估价对象尚未取得《中华人民共和国不动产权证书》,依据《商品房预售合同》及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,买受人及权利人为冯曼曼,估价对象所在宗地为昌吉市君泰房地产开发有限公司以出让方式取得的位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号住宅用地,土地证号为乌国用2011第0036621号,土地面积为37220.32平方米,土地使用年限2010年6月24日至2060年6月23日止。依据房地合一原则,本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

### 二、估价目的

为委托方办理新疆顾德实业有限公司与新疆盛达通通信有限公司、冯曼曼合同纠纷一案中涉及的冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东

路858号泽泰雅住宅小区11栋2层1单元202室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2019年03月13日，估价人员实地查勘日为2019年03月21日。

### 四、价值类型

(一)本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二)本次估价结果包括应分摊土地使用权价值；

(三)依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

### 五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2019年03月13日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为648311元，人民币大写金额陆拾肆万捌仟叁佰壹拾壹元整，房地产单价为7333元/建筑平方米。

### 六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

## 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、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

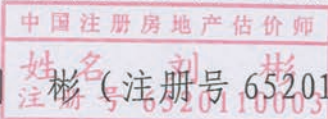
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

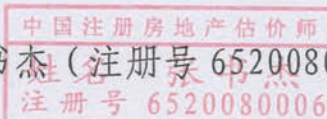
5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘彬（注册号6520110003）  
 刘彬 2019.4.10

注册房地产估价师：张书杰（注册号6520080006）  
 张书杰 2019.4.10

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、估价委托方未能提供估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》，本次估价依据《商品房预售合同》及乌鲁木齐市自然资源局不动产登记调取的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《商品房预售合同》及乌鲁木齐市自然资源局不动产登记调取的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二、未定事项假设

1、本次估价对象由申请执行人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据《商品房预售合同》估价对象所在宗地为昌吉市君泰房地产开发有限公司以出让方式取得的位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号住宅用地，土地证号为乌国用2011第0036621号，土地面积为37220.32平方米，土地使用年限2010年6月24日至2060年6月23日止。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。本次估价设定应分摊土地用途为住宅，使用权类型为出让，土地终止日期为2060年6月23日。

### 三、背离实际情况假设

1、估价结果是为委托方办理新疆顾德实业有限公司与新疆盛达通通信有限公司、冯曼曼合同纠纷一案中涉及的冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水

磨沟区温泉东路858号泽泰雅居住住宅小区11栋2层1单元202室房地产市场价值提供价格鉴证，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、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，估价结果亦会发生变化。

2、依据接受委托之日，本次评估价值时点确定为2019年03月13日，完成实地查勘日期为2019年03月21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。

3、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。

4、依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在抵押信息，第1轮抵押权人：交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，抵押人：冯曼曼，不动产权证明号：乌房水磨沟区预字第365969号，抵押方式：一般抵押，债权数额：409000元，债权履行起止时间：2013年12月3日至2045年12月3日，登记时间：2013年12月3日。根据估价目的，本次估价未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响，特提请报告使用人注意！

#### 四、不相一致假设 无。

#### 五、依据不足假设

1、估价委托方未能提供估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》，本次估价依据乌鲁木齐市自然资源局不动产登记调取的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《商品房预售合同》，本次估价设定估价对象已取得合法产权为前提进行估价。

2、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价设定估价对象已取得合法土地使用权为前提进行估价。

#### 六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价目的仅为委托方办理新疆顾德实业有限公司与新疆盛达

通通信有限公司、冯曼曼合同纠纷一案中涉及的冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅居住住宅小区11栋2层1单元202室房地产市场价值提供价格鉴证，不作其他估价目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章、估价师签字后方可使用。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一九年四月十日



## 估价结果报告

受贵院委托，本公司对冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅居住住宅小区11栋2层1单元202室住宅房地产进行了市场价格评估，估价结果如下：

### 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：2336128、2833511

### 三、估价目的

为委托方办理新疆顾德实业有限公司与新疆盛达通通信有限公司、冯曼曼合同纠纷一案中涉及的冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅居住住宅小区11栋2层1单元202室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为冯曼曼名下位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅居住住宅小区11栋2层1单元202室住宅用房及应分摊土地，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于泽泰雅居住住宅小区，小区四至为东至金茂26号花园，南至巷道，西至巷道，北至温泉东路。

估价对象所在楼栋为总层数九层单元住宅楼，钢筋混凝土结构，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第二层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为二室二厅、一厨一卫，建筑面积88.41平方米，现状用途为住宅，建成年份为2012年。

估价对象现状为毛坯，目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设

设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地六级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

### 3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市泽泰雅居住住宅小区，宗地区域内道路较通达，周边道路有温泉东路、安平路、观园路、克南高架等。公共交通较便捷，区域500米范围内有8路、104路、104路支线、104路区间等多趟公交车通过。附近有乌鲁木齐市第六十四小学、喜阳阳幼儿园等。人口聚集度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

### 4、估价对象权属状况

截止价值时点，估价对象尚未取得《中华人民共和国不动产权证书》，依据《商品房预售合同》及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，买受人及权利人为冯曼曼，估价对象所在宗地为昌吉市君泰房地产开发有限公司以出让方式取得的位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号住宅用地，土地证号为乌国用2011第0036621号，土地面积为37220.32平方米，土地使用年限2010年6月24日至2060年6月23日止。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

## 五、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2019年03月13日，估价人员实地查勘日为2019年03月21日。

## 六、价值定义

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 七、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国资产评估法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；



《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；  
《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；  
《房地产估价基本术语标准》；  
《城镇土地估价规程》。

3、委托方提供的相关资料

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；  
《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》（2018）新 0103 执  
2417 号）；

《商品房预售合同》；

委托方提供的其他相关资料

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料；  
估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资  
料。

## 八、估价原则

在估价过程中，我们依据国家有关政策法规，遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1、遵循独立、客观、公正原则，应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。

2、遵循合法原则，估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则，估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、遵循替代原则，估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则，估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

## 九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2019年03月13日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为648311元，人民币大写金额陆拾肆万捌仟叁佰壹拾壹元整，房地产单价为7333元/建筑平方米。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师 刘

中国注册房地产估价师

姓名 刘 彬  
注册证号 6520110003

刘彬 2019.4.10

注册房地产估价师 张书杰

(注册证号 6520080006)

张书杰 2019.4.10

## 十二、实地查勘日期

姓名 张书杰  
注册号 6520080006

估价的实地查勘日期为2019年03月21日。

## 十三、估价作业日期

评估作业日期自2019年03月13日至2019年04月10日，评估报告出具日期2019年04月10日。


## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

〇一九年四月十日

# 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	沙依巴克区人民法院			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	650603943			
查询结果	不动产单元号	650105001200GB00028F00080041			
	不动产权证号	乌房水磨沟区预字第356800号			
	不动产房屋坐落	水磨沟区温泉东路858号泽泰雅住宅小区11栋2层1单元202			
	权利人名称	冯曼曼			
	证件号	412702199204021023			
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告	
	产权来源	其他	建筑面积	88.41m <sup>2</sup>	
	宗地面积	37220.32m <sup>2</sup>	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质		
	竣工时间	0001年01月01日	登记时间	2013年11月4日	
	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	—	
查封信息	无				
抵押信息	<p>第1轮 抵押权人:交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行, 抵押人: 冯曼曼, 不动产权证明号: 乌房水磨沟区预字第365969号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 409000元, 债权履行起止时间: 2013-12-03~2045-12-03, 登记时间: 2013-12-03</p>				
备注	<p>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》。</p> <p>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的, 需自行承担法律责任。</p> <p>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。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
