

致估价委托人函

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：董昌渊所有位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路1166号8#楼1601室住宅房地产，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：建筑面积为111.85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的公开市场价值

3. 价值时点：2019年07月31日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：市场比较法、收益法。

6. 估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用市场比较法、收益法进行准确计算，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

地址：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪28层A座
电话：0991-2316923、8877923（办）





值时点 2019 年 07 月 31 日的估价结果如下：

房地产评估单位价值：8511 元/平方米；

房地产评估总价值：人民币 951955 元；

大写人民币：玖拾伍万壹仟玖佰伍拾伍元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，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：2019 年 08 月 23 日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于 2019 年 07 月 31 日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由申请人代理人提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 本估价报告仅对估价委托人负责，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，为估价委托人提供价值参考依据。

10. 本报告复印件无效。

11. 估价人员签章：

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 6520110021 章
洪泉峰	6520110021	洪泉峰
李松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006



估价结果报告

一、估价委托人

名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

联系人：雷鸣

联系电话：18999872765

二、房地产估价机构

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

估价对象为董昌渊所有位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路 1166 号 8# 楼 1601 室住宅房地产，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：总建筑面积为 111.85 平方米。此次评估不包含产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路 1166 号 8# 楼 1601 室建筑面积为 111.85 平方米；用途：住宅；结构：钢筋混凝土结构；朝向：南



北。

3. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路 1166 号 8#楼 1601 室，估价对象外墙贴砖，单元门为电子防盗门，一梯两户，入户门为防盗门，室内毛坯。总楼层为地上 31 层钢混结构住宅楼，估价对象位于 16 层，估价对象小区内上水、下水、通路、电、暖、通讯等设施齐备、完全。

4. 土地基本状况

估价对象四至：东至空地；西至会展大道；南至神华菊园小区；北至准格尔街，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。土地等级为住宅五级。

5. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：不动产单元号：650105006001GB00032F00070142；不动产权证号：乌房预水字第 15485774 号；不动产房屋坐落：乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路 1166 号 8#楼 1601 室；权利人名称：董昌渊；证件号：630121198402054310；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：111.85 m²；房屋用途：住宅；登记时间：2015 年 9 月 2 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。抵押信息：抵押权人：中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部，抵押人：董昌渊，不动产权证明号：乌房预水字第 15485774 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：530000 元，债权履行起止时间：2015-09-18 至 2046-09-18，登记时间：2015-09-22。

6. 估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路 1166 号 8#楼 1601 室，四



至：东至空地；西至会展大道；南至神华菊园小区；北至准格尔街。

区位基础设施：委估土地开发程度达到宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地红线内场地平整，基础设施完善；

公共配套服务设施：估价对象附近有自治区人民医院苏州路院区、乌鲁木齐市八十七中学、益民大厦、万科中心、优宜佳便利等，生活设施和公共配套设施一般。

交通设施：该区域临近六道湾路，附近有 502 路、6402 路、101 路、518 路、BRT72 号线，交通便捷度较好。

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2019 年 07 月 31 日实地勘察现场，故本次价值时点定于 2019 年 07 月 31 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总建筑面积为 111.85 平方米的住宅用途房屋所有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。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法。

4、开发利用程度：宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。

5、结构：钢混结构。

6、货币单位：人民币。



V----收益价值 a----估价对象年净收益
 r----报酬率 n----未来可获收益的年限
 g----年净收益增长率

选用理由：收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，适用的条件是房地产的收益和风险都能够量化。估价对象是住宅用途，对外出租经营，是收益性房地产，采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。所以选用收益法。

(二) 经综合分析考虑，采用比较法和收益法进行评估，先对两种方法求得的结果按相应权重加权平均，得到假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款，最终确定估价对象的现状价值。

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：

房地产评估单位价值：8511 元/平方米；

房地产评估总价值：人民币 951955 元；

大写人民币：玖拾伍万壹仟玖佰伍拾伍元整。

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：洪泉峰、李松

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名签 洪泉峰 注册号 6520110021
洪泉峰	6520110021	
李松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓名签 李松 注册号 6520070006

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
 电话：0991-2316923、8877923（办）



十二、实地查勘期

2019年07月31日11:30至2019年07月31日12:30

十三、估价作业期

2019年07月31日至2019年08月23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2019年08月23日至2020年08月22日）。

