

房地产评估报告

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

致估价委托人函

Letter of Transmittal

乌鲁木齐市米东区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对宋军位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 271 号 4 栋 1 单元 601 室房地产价值进行了客观、公正的评估。特此函告如下：

一、估价目的 (Appraisal Purpose)：为委托方确定双方当事人民间借款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 (Subject Property)：

1. 估价对象范围：宋军名下的位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 271 号 4 栋 1 单元 601 室，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、地下室、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况详见下表 (表 1)

估价对象状况表 (表 1)

房屋所有权人	宋军			
房屋所有权证号	乌房权证米字第 2015382934 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区稻香中路 271 号 4 栋 1 单元 601 室			
幢号	单元号	所在层次	户号	总层数
4	1	6 层	601	6 层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)
混合	2000 年	住宅	78.18	7162.15
共有情况	产别	房屋性质	土地使用权类型	登记时间
/	/	/	/	2015-7-21

三、价值时点 (Date of Value)：2020 年 10 月 29 日。

四、价值类型 (Value Type)：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 2020 年 10 月 29 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国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、装修、安装及室外附属工程价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：比较法、收益法

六、估价结果 (Final Value Opinion)：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和收益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 2020 年 10 月 29 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：78.18 平方米

房地产总价：(¥374091 元)

大写金额：人民币大写叁拾柒万肆仟零玖拾壹元整

评估单价为 4785 元/平方米

七、特别提示 (Special Notice)：

1、估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2020 年 11 月 6 日起至 2021 年 11 月 5 日止）。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

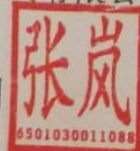
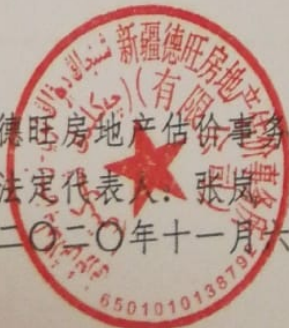
2、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

二〇二〇年十一月六日



估价结果报告

Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院
地 址：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号
联系人：赵国庆
联系电话：0991-3319617

(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）
营业执照号码：916501007108842694
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：2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 10 日
联系人：戴涛 联系电话：0991-2325519
地 址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

(三) 估价目的

为委托方确定双方当事人民间借款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

宋军名下的位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 271 号 4 栋 1 单元 601 室，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、地下室及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、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（见表 2）

表 2

房屋产权证 (名称及证 号)	乌房权证米字第 2015382934 号				
房屋所有权人	宋军		登记日期	2015-07-21	
房屋性质/产 别	私有	现房屋产权性质	/	房屋结构	混合
房屋地上总层 数	6 层	所在层数	6 层	建筑面积 (平方米)	78.18
建成年份(代)	2000	房屋用途	住宅	房屋实际 用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/		土地面积	/	
土地使用权类 型	/		形状 地势	形状较规则 地势平坦	
四至	东邻稻香中路, 南邻米东区建设局, 西邻人民公园, 北邻锦绣家园				
土地使用期限	/		地号、图号	/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平” 通上水、通下水、通电、通路、通信、通气、通热、场地平整				
备 注					

3、建筑物基本状况见下: (表 3)

表 3

建筑修建年 代	2000	建筑结构	混合	维护状况	使用正常, 维护状 况较好
小区名称	筑城小区	小区规模	一般	社区成熟 度	一般
小区环境	良好	绿地	小区内有绿 化, 绿化率一 般	停车状况	地上专用
建筑形式	板楼	屋面形式	平屋面	景观	人民公园
门禁系统	无	电梯情况	无		
设施、设备	电话接口, 有线电视接口, 宽带, 天然气				
外立面装修	涂料	入户门	防盗大门	内门	木夹板门
窗	塑钢窗	装修档次	简单	朝向	南北

实际用途	住宅	使用现状	出租	单元号	1	
公共部位	地面	水泥地	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
客厅	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
卧室	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
卫生间	地面	地砖	墙面	瓷砖到顶	顶棚	铝扣板
	其它	普通洗面盆, 坐厕				
厨房	地面	地砖	墙面	瓷砖到顶	顶棚	乳胶漆
	其它	洗菜池				
其他装修	衣柜、鞋柜、窗帘轨道等					
特殊情况说明	带一间地下室, 无法进入					

(五) 价值时点

二〇二〇年十月二十九日（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 2020 年 10 月 29 日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、地下室及室外附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：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. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。


本次评估中，比较法选取一定数量的可比实例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的租金的确定、还原率等参数的选取这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	新疆乌鲁木齐市米东区人民法院—苏晶 徐文忠		
	证件类型	工作证号		
查询结果	证件号码	65060107 65017057		
	不动产单元号	650109010001GB00026F00030008		
	不动产权证号	乌房权证米字第2015382934号		
	不动产房屋坐落	米东区稻香中路271号4幢1单元601室		
	权利人名称	宋军		
	证件号	652322197410040515		
	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	78.18m ²
	宗地面积	7162.15m ²	土地分摊面积	
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2000年12月01日	登记时间	2015年7月21日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2019)新0109执保651号之一, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-09-26~2022-09-25, 登记时间:2019-09-27			
抵押信息	无			
备注	1. 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机构承担并出具《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:杨军兰 查档日期:2020-07-06 15:59:04		