

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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

估价对象为王红艳名下的位于乌鲁木齐市米东区乐民路 1395 号瑞成·蓝廷花苑小区 13 栋 18 层 2 单元 1803 跃层住宅用房及应分摊土地，不包含动产、房屋二次装修、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瑞成·蓝廷花苑小区，小区四至为东至乐民路，南至卡子湾封头厂，西至华凌工业北区，北至空地。

估价对象所在楼栋为地上十八层，地下一层单元住宅楼，结构为钢筋混凝土，外墙涂料，单元防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第十八层，单元布局为一梯二户，估价对象户型为三室二厅、一厨二卫，建筑面积 164.51 平方米，现状用途为住宅，建成年份为 2014 年。

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，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

委托方未提供估价对象相关权属资料，依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、编号 2015 预 0006155 号的《商品房预售合同》，购房人为王红艳，不动产单元号为 650109021006GB00008F00110060，不动产权证号为乌房预米字第 15455613 号。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

为委托方办理申请人马新与被执行人杨云成、王红艳借款纠纷案中涉及的王红艳名下位于乌鲁木齐市米东区乐民路 1395 号瑞成·蓝廷花苑小区 13 栋 18 层 2 单元 1803 跃层住宅用房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 2 月 2 日，估价人员实地查勘日为 2019 年 2 月 12 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, 不包含房屋二次装修价值;

(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2月2日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为912208元, 人民币大写金额玖拾壹万贰仟贰佰零捌元整, 房地产单价为5545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》。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇二〇年四月二日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对王红艳名下的位于乌鲁木齐市米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803跃层住宅用房进行了市场价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

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：刘彬

资质等级：壹级

证书编号：乌房估证1-003

联系人：张书杰

电话：2336128、2833511

三、估价目的

为委托方办理申请人马新与被执行人杨云成、王红艳借款纠纷案中涉及的王红艳名下位于乌鲁木齐市米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803跃层住宅用房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

估价对象为王红艳名下的位于乌鲁木齐市米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803跃层住宅用房及应分摊土地，不包含动产、房屋二次装修、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瑞成·蓝廷花苑小区，小区四至为东至乌乐民路，南至卡子湾封头厂，西至华凌工业北区，北至空地。

估价对象所在楼栋为地上十八层，地下一层单元住宅楼，结构为钢筋混凝土，外墙涂料，单元防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第十八层，单元布局为一梯二户，估价对象户型为三室二厅、一厨二卫，建筑面积164.51平方米，现状用途为住宅，建成年份为2014年。

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，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

委托方未提供估价对象相关权属资料，依据委托方提供的《乌鲁木齐

市不动产登记信息查询结果》、编号 2015 预 0006155 号的《商品房预售合同》，购房人为王红艳，不动产单元号为 650109021006GB00008F00110060，不动产权证号为乌房预米字第 15455613 号。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 2 月 2 日，估价人员实地查勘日为 2019 年 2 月 12 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

《中华人民共和国资产评估法》；

《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》；

《商品房预售合同》（合同编号：2015 预 0006155 号）

《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》（（2018）新 0109 执 663 号）；

《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院评估机构补充委托书》（（2018）新 0109 执 663 号）；

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。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬 (中国注册房地产估价师 姓名 刘彬 注册证号 65200110003) 刘彬 2020.4.2

注册房地产估价师 张书杰 (中国注册房地产估价师 姓名 张书杰 注册证号 6520080006) 张书杰 2020.4.2

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019年2月12日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019年2月2日至 2020年4月2日，估价报告提交日期 2020年4月2日。

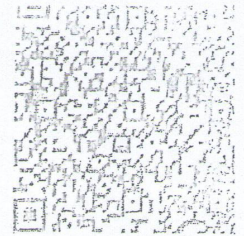
十四、估价报告应用的有效期

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
二〇二〇年四月二日



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	乌鲁木齐市米东区人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	65060166	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018381038
	不动产单元号	650109021006GH00008F00110060		
	不动产单元号	乌房预米字第16455613号		
	不动产坐落	米东区东民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803房屋		
	权利人名称	王红艳		
	证件号	430528197504165366		
	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	164.51m ²
	共有/独有宗地面积	81265.52m ²	土地分摊面积	
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2015-6-16
	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	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:预查封、查封文号:(2016)新0109执字第2598号、查封文件:裁定书和协助执行通知书、查封起止时间:2017-01-04—2019-01-04、登记时间:2017-01-04 查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:轮候预查封、查封文号:2016新0109执字第2535号、查封文件:裁定书和协助执行通知书、查封起止时间:2017-03-29—2020-03-29、登记时间:2017-03-29 查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:轮候预查封、查封文号:(2018)新0109执保80号、查封文件:、查封起止时间:2018-03-05—2021-03-05、登记时间:2018-03-12			
抵押信息	无			
备注	1. 根据不动产统一登记制度有关规定,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市各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《乌鲁木齐市房屋情况查询结果》。 2. 申请人可通过以上查询途径和结果信息,如有疑问请咨询窗口工作人员,如投诉不报或提供虚假信息,窗口不承担法律责任。 3. 查询时请认真核对,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. 查询时请认真核对时间,是否与登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。			
登记机关:乌鲁木齐市米东区人民法院 查询人:唐德来 查询日期:2018-11-26 12:47:56				