

## 致委托方函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院:

我单位接受委托,对付小莉位于乌鲁木齐市天山区青年路19号建工花园城小区2栋15层1508室房地产价值进行了客观、公正的评估,评估结果如下:

一、估价目的:为委托方确定双方当事人民间借贷合同纠纷一案所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象:

估价对象位于乌鲁木齐市天山区青年路19号建工花园城小区2栋15层1508室,房屋所有权人:付小莉(居民身份证号:65020319690608078X),房屋所有权证号:乌房权证天山区字第2010300501号,建筑面积:88.30平方米,建筑结构:钢筋混凝土结构,总层数:叁拾伍层,所在层数:第十五层,规划用途:住宅,产权来源:买卖,产别:私有房产,登记时间:2010-01-06,共有情况:单独所有。

三、价值时点:2016年7月27日(根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

四、价值类型:

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2016年7月27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估价对象房产、房屋室内二次装修价值及其土地使用权价值。

五、估价方法:此类物业在乌鲁木齐市房地产市场交易案例较多,故选用比较法求取房地产价值。

六、估价结果:

该房地产的评估价值为:人民币陆拾捌万零伍佰贰拾捌元(¥680528元),单价为:7707元/平方米。

七、特别提示:估价报告有效期自报告完成之日起一年(自2016年08月22日起至2017年08月21日止)。



新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法人代表:

张岚

2016年08月22日

## 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、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB / T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本报告资料主要由申请人提供，估价方已核过，资料提供方应对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。
- 6、估价方、申请人、被执行人已进入现场，注册房地产估价师陈应林、估价员魏海娥等人已于 2016 年 8 月 18 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观和目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 7、本报告结果为房地产价值，房屋室内二次装修价值，包含应分摊土地使用权的价值。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设其合法、真实、准确和完整。

2、我们对房屋安全、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，假设估价对象是安全的且无建筑物基础、结构等方面的重大问题。

### 二、不确定事项假设

1、委托方未提供土地使用权证，本次假设土地用途与房屋用途一致，本次估价结果为住宅用房，因没有土地使用权证没有考虑其因素对估价结果的影响。

2、估价对象由申请人、被执行人等有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价，估价人员现场勘查时，未进行实地丈量核实委估物业的地块及建筑面积，委估房产的面积以委托方提供的资料为评估依据。

3、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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，以及特殊交易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，估价结果一般亦会发生变化。

### 三、背离事实假设

1、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。

## 估价结果报告

(一)、委托方:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

(二)、估价方:新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法定代表人:张岚

资格等级:贰级

资格编号:新建估证2-012

地址:乌鲁木齐市天山区东风路138号聚天大厦14-F

(三)、估价目的:为委托方确定双方当事人民间借贷合同纠纷案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

付小莉名下房地产位于乌鲁木齐市天山区青年路19号建工花园城小区2栋15层1508室,为住宅用房,本次估价对象为该住宅房地产,包含室内的二次装修,不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益,依据房地产市场价值的内涵,估价结果还包含应分摊土地使用权价值。

### 2、估价对象基本状况

(1)名称:付小莉名下位于乌鲁木齐市天山区青年路19号建工花园城小区2栋15层1508室房地产。

(2)坐落:乌鲁木齐市天山区青年路19号建工花园城小区2栋15层1508室;

(3)规模:总建筑面积为88.30平方米;

(4)权属:依据委托方提供的权属资料证明,估价对象已办理产权登记,权属人为付小莉,房屋所有权证编号为乌房权证天山区字第2010300501号;

(5)用途:房屋所有权证证载用途为住宅;

(6)总层数及所在层数:估价对象所在建筑为总层数35层,所在层数

为第 15 层;

### 3、建筑物基本状况

(1) 建筑结构: 钢筋混凝土;

(2) 设施设备: 暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气、通讯、电梯(四部), 楼梯(2部)等基础设施设备齐全, 维护良好;

(3) 装饰装修: 委估对象外墙抹水泥砂浆, 室内为地面铺地砖, 木踢脚线, 包门套, 包暖气, 卫生间室内装修: 墙面贴墙砖, 地面贴地砖, 天棚为扣板吊顶, 包管道, 厨房室内装修: 墙面贴墙砖, 地面贴地砖, 天棚为扣板吊顶, 橱柜带大理石台面, 吊柜, 室内均为塑钢窗, 入户防盗门, 委估对象二室一厅一厨一卫, 平面布局较为合理。

(4) 使用及维护状况: 无明显损毁状况, 现状良好, 使用正常, 属完好房, 约八五成新。

### 4、估价对象位置

(1) 坐落: 乌鲁木齐市天山区青年路 19 号建工花园城小区 2 栋 15 层 1508 室;

(2) 方位: 四至为: 东至五星路, 南至青年路, 西至阳光花苑, 北至八一中学;

(3) 临街(路)状况: 委估对象临街于青年路、五星路;

(4) 道路状况: 临街于青年路、五星路;

(5) 出入可利用交通工具: 四周有 14 路、19 路、3 路、901 路、59 路、309 路、8 路等公交车, 交通便捷程度较好;

(6) 公共服务设施: 距离建工医院约 500 米, 距离新疆生产建设兵团医院约 150 米, 乌鲁木齐市八一中学及其附中, 乌鲁木齐市八十中学, 新疆生产建设兵团第二中学及其附中、附小, 中国工商银行, 中国农业银行, 中国邮政储蓄银行, 中国建设银行, 兴业银行, 中基大厦, 好家乡超市, 阳光花苑, 五星路住宅区, 汇业小区, 五星路工商局家属院, 北门商圈等,

该房地产的评估价值为：人民币陆拾捌万零伍佰贰拾捌元(¥680528元)，单价为：7707元/平方米。

(十一) 估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戴 涛	6520020036		
陈应林	6520060035		

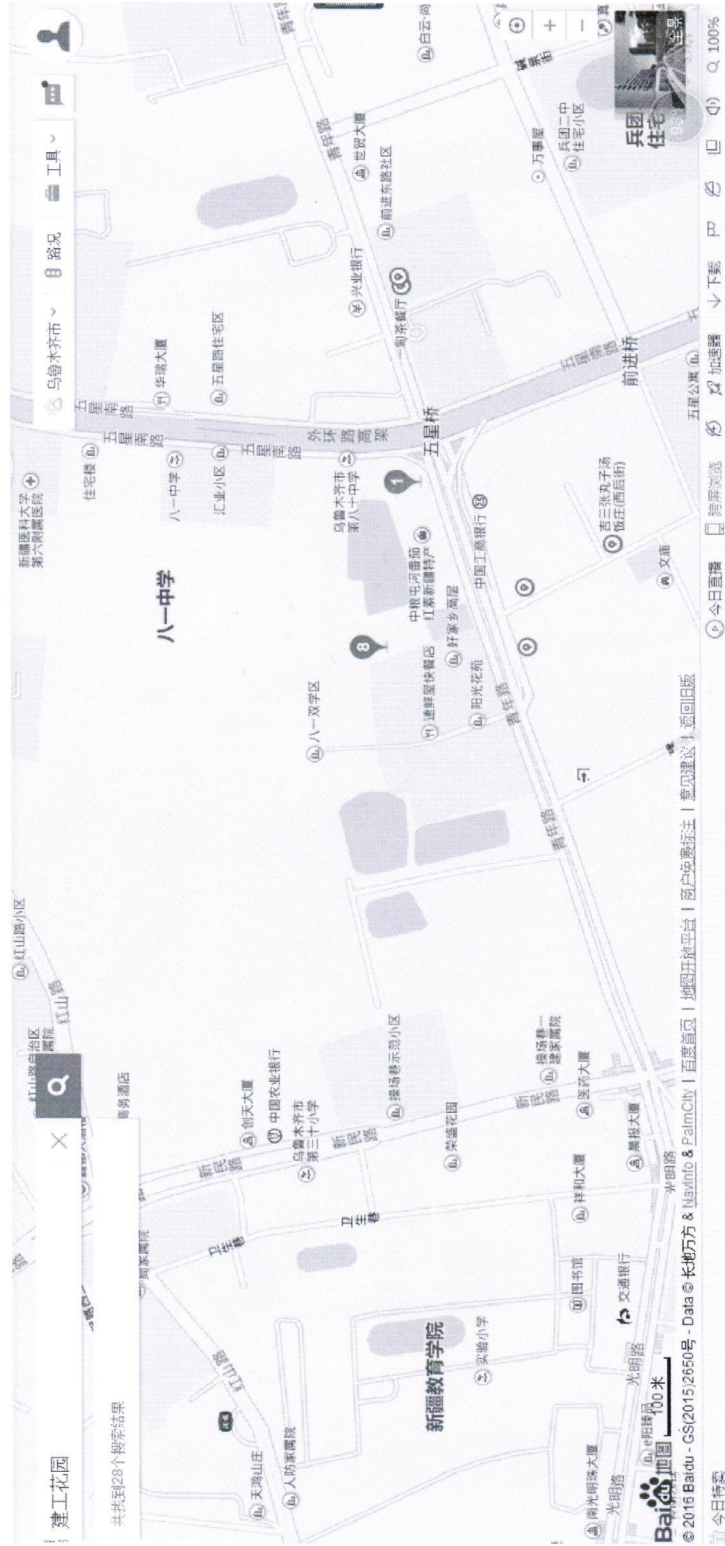
(十二) 实地查勘日期：2016年8月18日

(十三) 估价作业日期：2016年7月27日-2016年08月22日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)



### 位置示意图:





房屋权证 字第 2010300507 号

房屋所有人 房屋共有情况	付小莉 单独所有		
房屋座落	天山区青年路19号建工花园城小区2栋15层1508		
登记时间	2010-01-06		
房屋性质	住宅		
规划用途	总层数	35	其他
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	88.80	其他
房屋状况			
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	

附记

产权来源: 买卖

业务编号: 811892

房屋编号: 42377

持证人身份证件名称: 居民身份证

持证人身份证件号码: 650766198906060176X

产别: 私有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权登记专用章(13)



天山区房产局

