



致估价委托人函

委托方名称:

我单位接受委托,对朱亚琴位于乌鲁木齐市沙依巴克区平川路 3299 号德林·逸景住宅小区 3 栋 15 层 2 单元 1501 跃层住宅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(依据鉴定委托书内容)双方当事人民间借贷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

朱亚琴名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区平川路 3299 号德林·逸景住宅小区 3 栋 15 层 2 单元 1501 跃层,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、室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器、装修等物品价值,不包含室内的动产、装修、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋所有权人	朱亚琴			
房屋所有权证号	乌房权证沙字第 2015397996 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区平川路 3299 号德林·逸景住宅小区 3 栋 15 层 2 单元 1501 跃层			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
3 栋	2 单元	15 层	1501 跃层	地上 15 层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
钢筋混凝土	2012 年	住宅	192.73	
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
				2017 年 3 月 30 日

三、价值时点: 2017 年 3 月 1 日(根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

四、价值类型: 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 2017 年 3 月 1 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包括包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括室内的动产、装修、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法和收益法

六、估价结果：

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 2017 年 3 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥1232701 元

大写金额：人民币壹佰贰拾叁万贰仟柒佰零壹元整

评估单价：6396 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2017 年 3 月 30 日起至 2018 年 3 月 29 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2017 年 3 月 30 日





估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：乌鲁木齐市滨河中路 655 号

(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）

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：2016 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 28 日

联系人：戴涛 联系电话：09912325519

地址：乌鲁木齐东风路 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

朱亚琴名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区平川路 3299 号德林·逸景住宅小区 3 栋 15 层 2 单元 1501 跃层，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。

2、估价对象房产和土地基本状况

房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区平川路 3299 号德林·逸景住宅小区 3 栋 15 层 2 单元 1501 跃层**				
房屋产权证件 (名称及证号)	乌房权证沙字第 2015397996 号				
房屋所有权人	朱亚琴	产权证书填发日期	2015 年 8 月 18 日		
房屋性质/产别	存量房产*	现房产权性质		房屋结构	钢筋混凝土
房屋总层数	地上 15 层	所在层数	15 层	建筑面积 (平方米)	192.73 平方米
建成年份(代)	2012 年	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 地巴格街旁	形状较规则 地势平坦
四至	东：泽普街；南：中泰雅居小区；西：恰尔巴格街；北：克州干休所小区		
土地使用期限		地号、图号	
开发程度	宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整		
备注	详细说明他项权利情况和法定优先受偿款金额等		

4、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	2012年		建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	98成新	
小区名称	德林逸景		小区规模	较小	社区成熟度	较成熟	
小区环境	绿化面积较大，无特殊景观		绿地	较优	停车状况	较优	
建筑形式	板楼		屋面形式	可上人屋面	景观		
门禁系统	有		电梯情况	1部电梯			
设施、设备							
外立面装修	刷漆	入户门	防盗门	内门			
窗	塑钢窗	装修档次	清水	朝向	南北		
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	3		
公共部位	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆	
客厅	地面		墙面		顶棚		
卧室	地面		墙面		顶棚		
卫生间	地面		墙面		顶棚		
	其它						
厨房	地面		墙面		顶棚		
	其它						
特殊情况说明	---						



发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

2. 本次运用估价方法定义

(1). 比较法定义：就是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(2). 收益法定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果：

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 2017 年 3 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）



房地产总价：¥1232701 元

大写金额：人民币壹佰贰拾叁万贰仟柒佰零壹元整

评估单价：6396 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		2017.3.1
陈应林	6520060035		2017.3.1

(十二) 实地查勘期：2017 年 3 月 24 日

(十三) 估价作业日期：2017 年 3 月 1 日 - 3 月 30 日

(十四) 估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）