



致估价委托人函

乌苏市人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

乌苏市乌苏市文景路 199 号怡海玫瑰园 48 幢 104 室（现门牌 32 幢 104 室）住宅房地产，房屋建筑面积 334.75 平方米。

财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

房屋法定用途及实际用途均为住宅；估价对象房屋属于联排带小院的三层楼，建筑结构为框架结构；土地使用权类型为国有建设出让用地，房屋所有权人为新疆怡海房地产开发有限公司，委托方未提供土地使用信息。

三、价值时点：2019 年 11 月 28 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

评估总值：人民币 990525 元

总价大写金额：人民币玖拾玖万零伍佰贰拾伍元整

评估单价：2959 元/m²

单价金额：人民币贰仟玖佰伍拾玖元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、案件双方当事人未提供权证资料《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》原件、复印件，本次估价以《乌苏市房屋登记信息查询结果》为依据，资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告中的房屋建筑物面积以《乌苏市房屋登记信息查询结果》中记载内容为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《乌苏市房屋登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当，估价对象房屋建筑面积为 334.75 平方米。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1. 估价对象《乌苏市房屋登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。



2. 本次估价对象由法院带领现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未能对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 截止价值时点委托人未提供估价对象的土地权属资料，本次估价对房屋的土地取得方式、土地使用权类型和用途做如下假设：

- 1) 土地取得方式：以出让方式取得；
- 2) 土地使用权类型：出让国有建设用地；
- 3) 土地用途：按与房屋同一用途进行设定，土地用途为住宅用地；
- 4) 土地使用年期：假设与建筑物经济寿命同时终止。

若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

4. 本次估价假设不考虑抵押权、典权等他项权利对估价对象市场价值影响。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

2、本估价结论未考虑国家政策、经济环境、处置方式、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对估价对象价值的影响。

3、假设估价对象无所有权和使用权异议，未考虑司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。

4、本报告未考虑房地产所有权人所欠负的抵押、租赁、清算、抵债以及相关税费等因素可能影响房地产评估的任何限制。

5、本报告以乌苏市人民法院签发的委托书日期 2019 年 11 月 28 日作为本次评估的价值时点，现场勘查日期为 2019 年 11 月 28 日，估价对象价值时点与完成实地查勘之日一致。假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。



四、不相一致假设

1、本次估价以《乌苏市房屋登记信息查询结果》内容为依据，估价对象的实际用途、房屋登记用途均为住宅，用途之间不存在不一致，权属证明资料的权利人为同一人，权利人不存在不一致；房屋坐落为乌苏市文景路 199 号怡海玫瑰园 48 幢 104 室，现场勘查房屋坐落为乌苏市文景路 199 号怡海玫瑰园 32 幢 104 室，假设房屋坐落不存在不一致。

2、本次估价假设估价对象合法取得的土地使用权，土地用途与房屋用途之间不存在不一致，权利人不存在不一致。

五、依据不足假设

因委托人未提供估价对象的土地权属证明，现对估价对象土地进行如下假设：

委托人未提供估价对象的《不动产权证书》。因估价对象为小区内联排三层住宅故该房屋所占用的土地使用权为独立土地使用权，本次评估假设其能够合法办理《不动产权证书》，且房屋土地权属类型为出让土地使用权，未考虑其处置过程中是否补交土地地价款，若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

六、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值，为估价对象房屋及分摊土地使用的房地合一价值。

2、本报告仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，不得用于估价目的以外的一切用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告以乌苏市人民法院签发的鉴定委托书日期 2019 年 11 月 28 日作为本次评估的价值时点。在拍卖（变卖）估价对象时，若与估价价值时点存在一定时间差异因素，应关注该区域内的类似住宅房地产市场价格的变化情况，结合拍卖（变卖）时的市场状况对估价对象房地产市场价格进行调整或修正或重新评估。

4、本报告中的房屋建筑物面积、用途及房屋结构等以《乌苏市房屋登记信息查



询结果》中登记内容为依据。

5、本报告使用有效期为一年，自2019年12月3日至2020年12月2日。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、本报告专为委托人司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供；未经本公司书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

8、估价委托人提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

9、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

10、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.08.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。《最



高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

11、本报告估价结果是对 2019 年 11 月 28 日这一时点估价对象用于司法鉴定提供房地产市场价值的客观、公允反映，本公司对这一时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

12、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

14、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。



房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：乌苏市人民法院

联系人：李新星

联系电话：15022961303

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象财产范围

乌苏市文景路199号怡海玫瑰园48幢104室（现门牌32幢104室）住宅房地产，房屋建筑面积334.75平方米。

财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：新疆怡海房地产开发有限公司

(2) 坐落：乌苏市乌苏市文景路199号怡海玫瑰园48幢104室（现门牌32幢104室）；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为3层，估价对象位于第1、2、3层及负一层；

(4) 规模：房产建筑面积为334.75平方米；

地址：乌苏市新华南路140号汇源酒店23楼邮编：830002
电话：(0991) 2823050 2823010



(5) 用途：住宅房产；

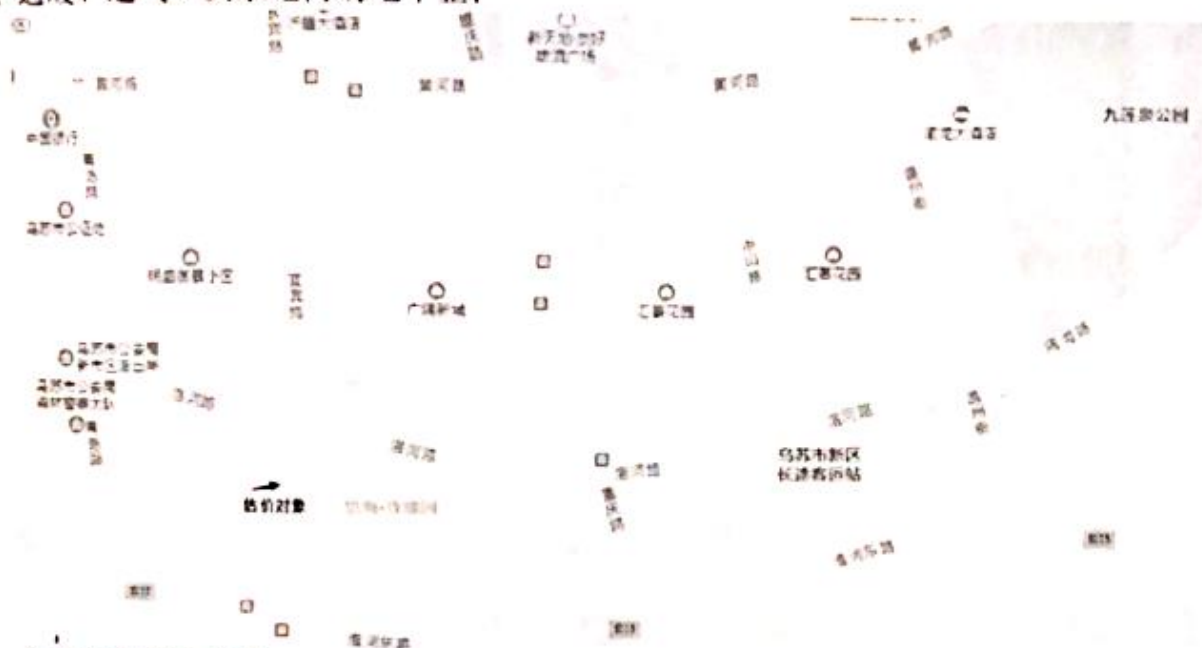
(6) 权属：估价对象未办理《房地产不动产权证书》。

3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于乌苏市文景路 199 号怡海玫瑰园，地处乌苏市二级住宅地价区，四至：东至重庆路、南至淮河东路、西至青岛路、北至洛河路。

(2) 地类用途：住宅；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整；



4. 建筑物基本状况

(1) 小区概况：怡海玫瑰园为高档小区，为三层别墅区及四层大平层住宅，该小区占地面积 66777 平方米，总建筑面积 86753.15 平方米；容积率为 1.3，绿化率为 10%。开发商：新疆怡海房地产开发有限公司；物业公司：乌苏市广隅物业服务服务有限公司。估价对象位于联排别墅的中间位置。

(2) 建筑结构：框架结构；

(3) 设施设备：每户小院门均为铁栅栏门，入户门为防盗门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，网络电视；水、电、暖、天然气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(4) 装饰装修：估价对象外墙贴瓷砖，进户门为防盗门，塑钢窗。室内为毛房，负一层及二、三层均未装楼梯。看样板房，一层有客厅、餐厅、厨房、卫生间；二层有三室一厅一卫；三层有一室一厅一卫。

(5) 修建年代：2015 年



- (6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护良好，约九五成新。
- (7) 总层数及所在层数：总层数3层，所在层1、2、3及负1层。
- (8) 估价对象房屋建筑面积334.75平方米。
- (9) 现状影像资料：



小区大门



小区外景



楼栋外观



楼栋外观



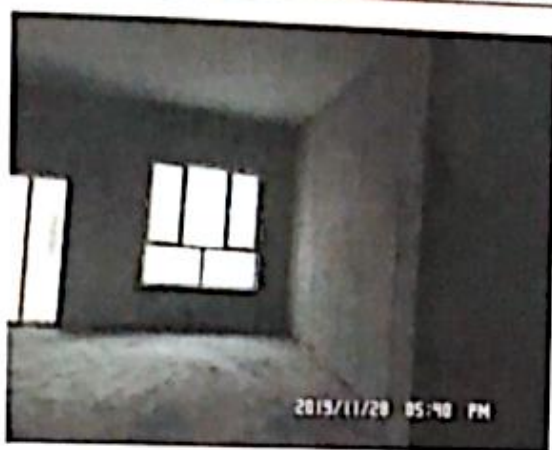
楼栋外观



楼栋外观



一层



一层



二、三层



负一层

5. 估价对象权益状况

根据《乌苏市房屋登记信息查询结果》登记如下：

201900158

查询申请	新疆怡海房地产开发有限公司
查询目的	查询在乌苏市房产登记信息
查询结果	
经查实 1、乌苏市文景路 199 号怡海玫瑰园 48 幢 104 室，面积 334.75 平方。 2、乌苏市文景路 199 号怡海玫瑰园 48 幢 104 室，面积 334.75 平方。	

五、价值时点

估价人员现场勘查日期为 2019 年 11 月 28 日，委托方乌苏市人民法院签发的委托书日期 2019 年 11 月 28 日，依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号），本次评估以委托书日期 2019 年 11 月 28 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

地址：乌苏市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼邮编：830002
电话：（0991）2823050 2823010