



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我单位接受委托，对侯培发位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）鲤鱼山南路619号商住楼、宏鑫大厦（商业、酒店）3单元1301室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：为委托方确定双方当事人买卖合同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

侯培发名下的位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）鲤鱼山南路619号商住楼、宏鑫大厦（商业、酒店）3单元1301室住宅，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，不包括室内装修价值（由于被执行人不配合，无法进入室内）、可移动的家具、电器等物品价值，不包含室内的动产、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	侯培发			
房屋所有权证号	乌房权证高新字第2016541711号			
房屋坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）鲤鱼山南路619号商住楼、宏鑫大厦（商业、酒店）3单元1301室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
/	3单元	13层	1302	18层
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积（m ² ）	土地分摊面积（m ² ）
钢筋混凝土	/	住宅	124.83	8.16
不动产状态	产别	房屋类型	土地用途	登记时间
当前手	/	住宅	住宅	2016年05月23日

三、价值时点：2018年8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 2018 年 8 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，不包括室内装修价值、室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法

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 2018 年 8 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥1163540 元

大写金额：人民币壹佰壹拾陆万叁仟伍佰肆拾元整

评估单价：9321 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 2018 年 8 月 14 日起至 2019 年 8 月 13 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 8 月 14 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、意见和结论是我们自己独立、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害关系，我们对估价报告中的估价对象、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/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价方（注册房地产估价师颜洁林）工作人员：江策、申请人、承办法官李国华已于2018年8月13对本估价报告中的估价对象进行了现场查勘，由于被申请人的原因，未能进入室内，现场查勘仅限于建筑物外观、室外状况、周边环境状况等，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。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起十日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师	签名日期
颜洁林	6520170011	姓名 颜洁林 注册号 6520170011	2018年8月14日
陈应林	6520060035	姓名 陈应林 注册号 6520060035	2018年8月14日



估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

(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买卖合同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

侯培发名下的位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）鲤鱼山南路 619 号商住楼、宏鑫大厦（商业、酒店）3 单元 1301 室住宅，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、安装及室外附属工程价值，不包含室内装修价值、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	乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）鲤鱼山南路 619 号商住楼、宏鑫大厦（商业、酒店）3 单元 1301 室				
房屋产权证（名称及证号）	乌房权证高新字第 2016541711 号				
房屋所有权人	侯培发	登记日期	2016 年 5 月 23 日		
房屋性质/产别	/	现房产权性质	存量房产	房屋结构	钢筋混凝土
房屋地上总层数	地上 18 层	所在层数	13 层	建筑面积（平方米）	124.83 平方米
建成年份（代）	/	房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
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、通暖，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和场地平整				



备 注

估价对象已被查封，查封法院为乌鲁木齐市新市区人民法院，至价值时点未解封。
查封状况：(1)查封文件及文号：(2016)18161号、(2016)新0104新执1937号
查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院
查封起止时间：2016-09-29至2019-09-29 登记时间：2016-10-11
(2)查封文件及文号：(2016)新0104民初3584号，查封类型：轮候查封，查封文件：裁定书和协助执行通知书
查封起止时间：2017-04-27至2020-04-26 登记时间：2017-05-05
查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院
(3)查封文件及文号：(2016)新0104民初2245号，查封类型：轮候查封，查封文件：裁定书和协助执行通知书
查封起止时间：2017-10-25至2020-10-24 登记时间：2017-10-27
查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院
(4)查封文件及文号：(2018)新0104执1274号，查封类型：轮候查封，查封文件：裁定书和协助执行通知书
查封起止时间：2018-06-27至2021-06-26 登记时间：2018-06-29
查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院
估价对象抵押信息：
第1轮 抵押权人：交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行 抵押人：侯培发
不动产权证明号：乌房他证高新字第2016407937号
抵押方式：一般抵押(预)，债权数额：670000元。
债权履行起止时间：2014-02-10--2025-02-10
登记时间：2016-07-04

3、建筑物基本状况见下：

建筑修建年代	/		建筑结构	/		维护状况	保养状态良好
小区名称	宏鑫大厦		小区规模	较小	社区成熟度	成熟度高	
小区环境	绿化面积一般，无特殊景观		绿地	较优	停车状况	地下停车库	
门禁系统	有		电梯情况	1电梯2户			
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护良好						
外立面装修	石材	入户门	防盗门	窗	铝合金窗		
朝向	东西						
特别事项	由于被执行人不配合，无法进入室内，故本次评估范围内不含装修价值						

(五) 价值时点：2018年8月1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2018年8月1日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权