

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院:

我公司依据乌鲁木齐市水磨沟区人民法院(《评估委托书》编号:(2016)新0105执恢154、执518号),对申请执行人张玉江与被执行人魏昌会民间借贷纠纷一案中的涉案房地产进行了实地查勘,同时调查和收集了相关资料,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,对其进行了评估分析与测算撰写了本估价报告,现将估价结果及估价过程报告如下:

估价对象及范围:为位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭6栋29层1单元2901室(跃层)住宅用途房地产和负二层187号车位(无证)。

依据《房屋所有权证》,详见下表:

所有权人	产权证号	结构	总层数/所在层数	建筑面积(m ²)	修建年代
魏昌会	乌房权证水磨沟区字第2014412474号	钢混	29/29	252.12	2014年

共有情况:单独所有,产别:私有房产,来源:买卖,房产证登记时间:2014年9月12日。

依据《车位转让合同》,详情见下表:

受让方	转让方	产权证	车位所在层数	车位	签订日期
魏昌会	新疆腾亿房地产开发有限公司	未取得产权证	负二层	1	2013年1月21日

本次估价范围包括建筑面积252.12m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权和负二层187号车位,不包括房屋内部的动产、债权债务及其他财产和权益。

2. **估价目的:**为法院执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

3. **价值时点:**2018年8月3日(以评估委托书出具之日确定为价值时点)。

4. **价值类型:**市场价值

5. **估价方法:**比较法、收益法。

6. **估价结果:**估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用公认的估价方法,在认真分析和测算,并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上,确定估价对象在价值时点的房地产(含车位)市场价值合计人民币390.09万元,大写:人民币叁佰玖拾万零玖佰元整。

具体详见下表:

房地产及地下车位价值汇总表

序号	委估房地产位置	数量	单位	单价(元)	金额(万元)
1	鸿瑞豪庭6栋29层1单元 2901室跃层房地产	252.12	m ²	14481.00	365.09
2	地下车位(负二层)	1	个	250000.00	25.00
3	合计				390.09

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效(自2018年8月31日至2019年8月30日)。

中天房地产土地评估有限公司

法定代表人：



2018年8月31日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院
地址：乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 37 号
联系人：李建
联系电话：18999872696

(二) 估价机构

机构名称：中天房地产土地评估有限公司
机构地址：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座
成立时间：2002 年 9 月
法定代表人姓名：黄健
经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估
资格等级：一级
证书编号：新建估证【2016】1-005 号
联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为法院执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象及范围

为位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 6 栋 29 层 1 单元 2901 室（跃层）住宅用途房地产和负二层 187 号车位（无证）。

包括建筑面积 252.12 m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权和负二层 187 号车位，不包括房屋内部的动产、债权债务及其他财产和权益。

2. 估价对象基本状况

2.1 房屋产权状况：

根据本案当事人提供的估价对象《房屋所有权证》，位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 6 栋 29 层 1 单元 2901 室（跃层）住宅用途房地产。

依据《房屋所有权证》，详见下表：

所有权人	产权证号	结构	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	修建年代
魏昌会	乌房权证水磨沟区字第 2014412474 号	钢混	29/29	252.12	2014 年

共有情况：单独所有，产别：私有房产，来源：买卖，房产证登记日期时间：2014 年 9 月 12 日。

依据《车位转让合同》，详见下表：

受让方	转让方	产权证	车位所在层数	车位	签订日期
魏昌会	新疆腾亿房地产开发有限公司	未取得产权证	负二层	1	2013 年 1 月 21 日

2.2 估价对象区位条件

估价对象距南湖南路约 250 米、距安居南路约 100 米，周边分布物业单位有南湖安居一期住宅小区、居春园住宅小区、中国新疆移动住宅小区、红山村花园小区、城建大厦、新疆维吾尔自治区林业科学院及住宅高层、乌鲁木齐市爱德华医院、乌鲁木齐南湖医院。锦江国际酒店、海大之星酒店、乌鲁木齐市第 19、50 中学及市第 59 小学校等。估价对象附近有 105 路、152 路、1523 路、501 路、306 路、309 路、529 路、537 路、61 路、63 路、104 路和 BRT3 号线等多条公交线路，可直达或中转至全市各处。对外交通便利，该区域市政基础设施较齐全，公用设施基本完备，土地集约利用程度较高。

3. 土地基本状况

委托评估的房地产所属宗地坐落于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路鸿瑞豪庭小区。

在价值时点，委托相关当事人尚未提供国有土地使用权证。

包括估价对象在内的宗地四至：东临：华祥七巷；南临：南湖南路西二巷；西临：安居南路；北临：南湖南路西三巷。开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气）宗地内“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供热有市区集中供热管线；供气接市燃气公司管网，在时间和用量上可以充分满足使用者的需求。

4. 建筑物基本状况

估价对象所在建筑物总层数为地上 29 层、地下 2 层，估价对象位于第 29 层（跃层）。现场勘查情况，整栋楼房屋外墙保温板，一个单元进户门，设有二部电梯，为一层四户

布局。委估房进户门为四防门，断桥隔热铝合金窗。该房为4室3厅1厨2卫的户型（29层为二室二厅一厨一卫，跃层为一室一厅一卫和储仓间）。房屋为豪华装饰装修，29层室内装修状况：房间内为实木门套、窗套和实木门，客厅地面铺500*500mm仿古瓷砖、电视背景为大理石拼画墙面、卧室地面铺实木地板、墙面贴壁纸、顶棚石膏板吊顶并安装木架高级灯具、卫生间和厨房地面均铺300*300mm仿古瓷砖、厨房墙面贴100*100mm高档瓷砖、卫生间墙面贴300*600mm，室内楼梯为木结构；跃层室内装修状况：客厅和卧室地面均铺500*500mm仿古瓷砖、卧室墙面贴壁纸和软包装饰及玻璃墙画、顶棚石膏板吊顶并安装木架高级灯具、卫生间地面均铺300*300mm仿古瓷砖、墙面贴200*200mm方型瓷砖，储仓间墙面贴壁纸、地面贴500*500mm瓷砖。

该房屋室内通上下水、通暖、通电、通讯、通气等设施设备齐全，运行正常，建筑整体维护及保养状况较好，目前可正常使用，系完好房。

（五）价值时点

本评估项目价值时点为2018年8月3日（即本评估委托书签发之日）。

（六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权价格（建筑面积为252.12m²住宅用途及相应分摊的国有建设用地使用权和负二层汽车停车位）的价格。

（七）估价依据

1. 行为依据

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》【（2016）新0105执恢154、执518号】

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

估价方法选取理由：估价对象为位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 6 栋 29 层 1 单元 2901 室（跃层）住宅用途房地产和负二层车位，近年来乌鲁木齐市同类房地产市场交易相对活跃、价格相对稳定，与估价对象同一供求圈内类似房地产交易资料丰富且能充分获取，我们搜集到的交易案例与估价对象相关性和替代性均较强（房屋、土地规划用途一致、区位接近、交易日期相近、交易情况正常），故本次首选比较法进行估价；估价对象属于既可自用住宅用途房地产，有获取经济收益的能力，加之与估价对象同一供求圈内类似房地产租赁市场活跃，我们可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，因此将收益法作为估价方法之一。

比较法测算房地产价值的基本公式：比准价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产净收益

r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

收益按等比级数递增，收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$P = [A/(r-s)] \times \{ [1 - (1+s)/(1+r)]^n \}$

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产年净收益

r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

s—房地产收益逐年递增比率

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产（含车位）市场价值合计人民币 390.09 万元，大写：人民币叁佰玖拾万零玖佰元整。

具体详见下表：

房地产及地下车位价值汇总表

序号	委估房地产位置	数量	单位	单价(元)	金额(万元)
1	鸿瑞豪庭6栋29层1单元 2901室跃层房地产	252.12	m ²	14481.00	365.09
2	地下车位(负二层)	1	个	250000.00	25.00
3	合计				390.09

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 查祖克 注册号 6520040074
查祖克	6520040074	
刘素辉	6520030028	中国注册房地产估价师 姓名 刘素辉 注册号 6520030028

(十二) 实地查勘期

2018年8月22日。

(十三) 估价作业期

2018年8月3日至2018年8月31日。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内有效，自报告出具日算起(自2018年8月31日至2019年8月30日)。

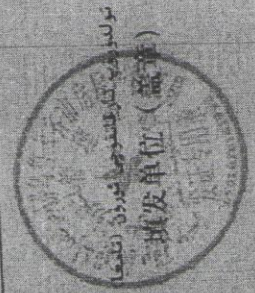
乌鲁木齐市水磨沟区 房权证 字第 2014412号

房屋所有权人	魏昌会		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	水磨沟区安居南路802号博瑞豪庭6栋29层(单元2901(跃层))		
登记时间	2014-09-12		
房屋性质	住宅		
规划用途	房屋建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
总层数	29(-2)	252.12	209.61
房屋状况			
土地状况	土地取得方式	土地使用年限	至 止
地号	水磨沟区(2014)第0029172号		

房屋登记簿 附记

建筑年代: 2014 商品房
 业务编号: 2079542
 房屋编号: 1511245
 持证人身份证件名称: 居民身份证
 持证人身份证件号码: 330325196503287810
 产别: 私有房产
 结构: 钢筋混凝土结构
 产权来源: 买卖

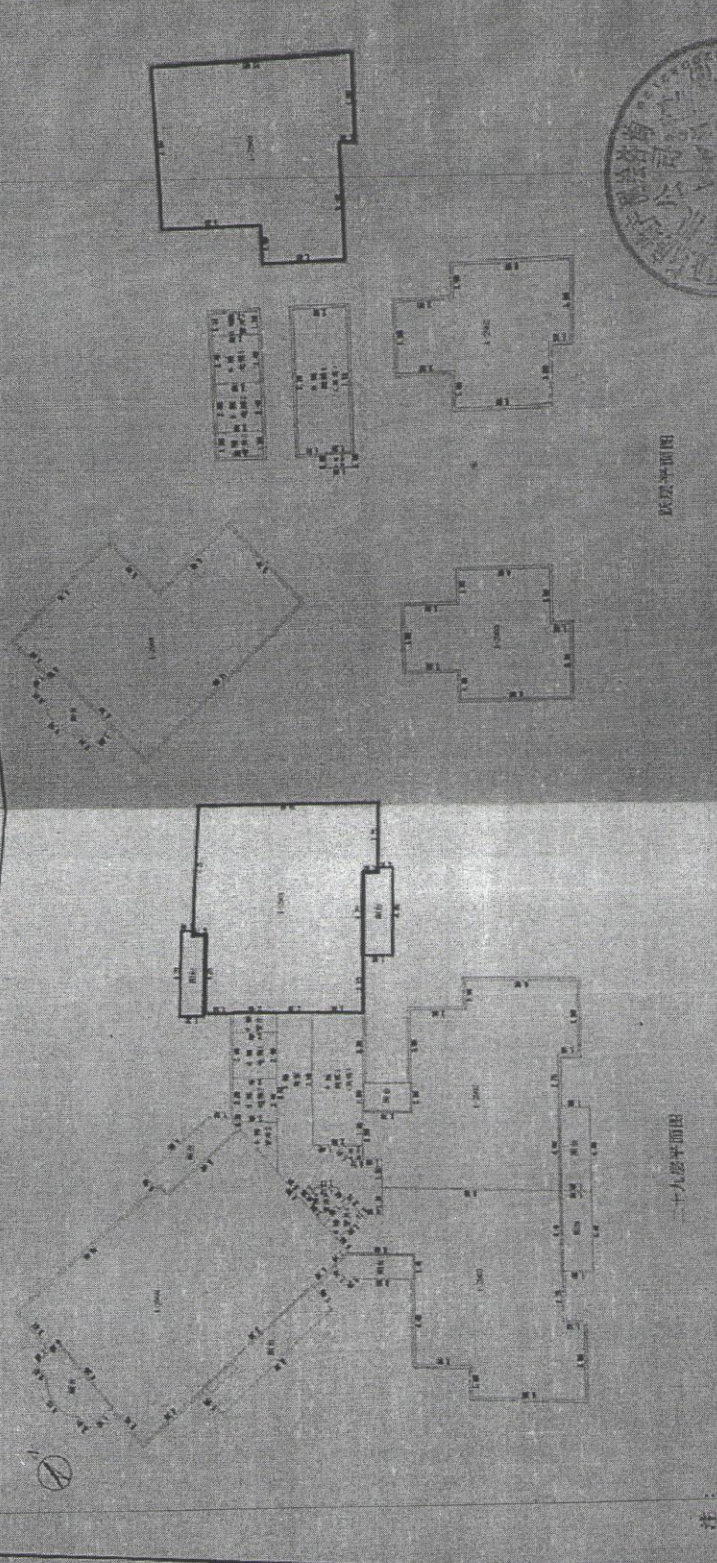
房屋登记专用章(1)



房屋分层分户平面图

幢号	6栋	总层数	地下二层	套内建筑面积 m ²	209.51
户号	1-2901	层数	第二十九层	共有分摊面积 m ²	42.51
产权人	魏昌会	结构	剪力墙	产权面积 m ²	252.12
乌鲁木齐市水磨沟区安居路802号瑞泰院6栋1单元2901室					

标注单位：米



该层平面图

二十九层平面图

图中所注明台尺寸均为外量到阳台外缘，其尺寸均为中线到中线，外壁厚0.20m，内壁厚0.20m，外保温厚0.10m。



制图日期：2014年07月

制图员：林晶

图例号：1J-0047

1:300

车位转让合同

转让方(甲方): 新疆德亿房地产开发有限公司

注册地址: 新疆乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路89号温州大厦7楼7-8室

法定代表人: 张汝仙

联系电话: 0991-3333877

受让方(乙方): 魏学全

身份证号码: 330326196503287810

地址: _____

邮政编码: _____

联系电话: 15896666666

甲、乙双方本着自愿、平等、协商一致之原则,就甲方向乙方转让新疆鸿瑞豪庭项目地下停车位(以下简称“车位”,转让事宜签订以下合同,以兹共同遵守:

第一条 车位基本情况

- (一) 车位位于乌鲁木齐市水磨沟区安源南路802号甲方开发的鸿瑞豪庭项目(以下简称“本项目”)地下室,位于地下负二层,车位编号187号。
- (二) 车位为非产权车位,即根据乌鲁木齐市相关规定,在本合同签订时车位不能办理权属证书,甲方已事先充分告知乙方,乙方对此予以认可且无异议。
- (三) 车位性质为: 普通非产权车位

第二条 受让条件

- 1. 乙方须为本小区业主或已与甲方签订本项目房屋的《商品房买卖合同》,且乙方并未超比例购置本项目车位。
- 2. 乙方可再转让给第三方,第三方只限于本小区业主。

第四条 使用年限

该车位使用年限与乙方购买的本项目房屋的土地使用权年限一致。

第五条 车位转让费用及支付方式

- (一) 该车位转让总费用全款为¥ 贰拾叁万元 (人民币: 230000. 元整)
- (二) 支付方式: 乙方应于 2013年1月21日 前向甲方指定账号一次性支付车位转让费用全款。
- (三) 物业管理费:
 - 1、本项目的前期物业服务企业为甲方直接委托的物业公司。
 - 2、在车位使用权年限内,乙方应按月另行向本项目物业服务公司支付车位物业服务费,缴费标准为以每个车位的建筑面积按年收取。具体缴费时间、缴费方式,将以物业服务公司公示为准。

第六条 双方权利义务

(一) 甲方权利义务

- 1、车位交付时间: 本车位交付时间为 2013 年 9 月 30 日,在车位使用年限内,乙方享有对该车位的固定使用权,该权益受本合同保护不可侵犯。
- 2、在车位质保期为两年,甲方根据质保承诺,对车位负有修缮义务。
- 3、车位使用年限内,因非甲方原因导致的车位被收回,甲方概不负责。

(二) 乙方权利义务

- 1、乙方保证使用期间仅作为停放汽车使用,不改变该车位的使用性质。
- 2、该车位质保期届满后,乙方负有自行修缮的义务。
- 3、若乙方转让其所购买的本项目最后一套房屋且乙方尚有本合同项下的车位使用权的,在办理完毕该房屋所有权变更手续时,视同本协议项下的车位使用权也自动终止,该车位使用权转让时,乙方应与受让人在办理完成房屋所有权变更手续之日起 3 个工作日内,到本项目物业服务公司备案,申请将乙方车位使用权转让给受让人,并结清相关费用,乙方车位转让合同自动终止。
- 4、乙方须按时支付使用车位的物业管理费用,乙方签订本协议的同时,视为认可甲方委托车位的物业管理方式。

第七条 违约责任

(一) 甲方责任

约金，逾期 30 日以上，乙方有权解除本合同。乙方解除合同的，由甲方无息退还乙方已收所有款项并承担车位转让总费用 3% 的违约金。

- 2、在本合同生效后，甲方不能将该车位的使用权再转租给第三方，否则乙方有权解除本合同甲方应承担车位使用权转让总费用 20% 的违约金。

(二) 乙方责任

- 1、如乙方不能按上述约定期限金额支付车位转让费用，每逾期一日，应向甲方支付车位转让总费用万分之一的违约金，逾期 30 日以上，甲方有权解除本合同，甲方解除本合同的，且乙方应向甲方支付车位使用权转让总费用 20% 的违约金。
- 2、乙方应保证该车位用途并合法使用。如改变使用性质或违法使用被追究法律责任等，给甲方造成损失的，由乙方全额赔偿，同时甲方有权单方解除本合同，且乙方应承担车位转让总费用 20% 的违约金。
- 3、乙方未按照本协议第五条第三款第 3 项的规定，将本协议项下的车位使用权交回甲方的，乙方应向甲方支付车位转让总费用 20% 的违约金，同时甲方有权采用强制措施拒绝乙方继续使用该车位。

第七条 合同的变更、解除

(一) 甲乙双方可以协商变更或解除本合同。

(二) 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同。

- 1、乙方逾期 30 日以上的未支付或者未完全支付车位转让费用的；
- 2、乙方擅自拆改、变动车位结构的；
- 3、乙方擅自改变本合同约定的车位使用性质的；
- 4、乙方利用车位存放危险物品或进行违法活动，自甲方或物业服务公司书面通知之日起 15 日内拒不改正的。

第八条

合同执行期间的联系方式以乙方留存方式为准，如乙方联系方式变更，须在变更之次日书面告知甲方，若因乙方原因导致甲方无法联系乙方的后果，视为甲方已履行完毕通知义务。

本合同所指的书面通知是指当面递文，挂号信函、特快专递之任意一种通知方式。采用挂号、特快专递的，在寄出 7 个工作日后视为收讫。

第九条 争议解决

本合同在履行过程中如发生争议，由双方当事人协商解决。协商不成的，任何一方均可向本项

保全费、评估费、拍卖费)和律师代理费用概由违约方承担。

第十条 其他条款

- (一) 本合同未尽事宜,可由双方协商签订补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。
- (二) 本合同包含壹个附件,附件 1 为《整层位置图》,附件为合同内容不可分割的组成部分与正文具有同等效力。
- (三) 本合同一式贰份,甲乙双方各持壹份,自甲乙双方签约盖章之日生效,至本合同第三条所约定的车位使用权年限届满之日效力终止。

以下无正文。



甲方(签章)

委托代理人:

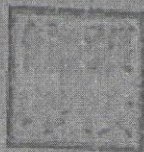
联系电话:

乙方(签字)

联系电话:

联系方式:

魏昌会
15896666666



签订日期:二〇一三年一月二十一日