

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

### 一、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为陈晖名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 4 栋 29 层 1 单元 2901 (跃层) 住宅用房及应分摊土地、不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于鸿瑞豪庭住宅小区, 小区四至为东至巷道, 南至南湖南路西二巷, 西至安居南路, 北至巷道。

估价对象所在楼栋为总层数二十九层钢筋混凝土结构单元住楼, 外墙水刷石, 单元电子防盗门, 铝合金钢窗。估价对象位于一单元第二十九层, 单元布局为二梯十二户, 估价对象户型为二室二厅一厨一卫, 建筑面积 94.33 平方米, 现状用途为住宅, 建成年份为 2014 年。

估价对象目前维护状况良好, 室内进行了二次装修, 客厅、卧室地面均为大理石瓷砖, 墙面为乳胶漆, 顶棚为乳胶漆, 厨房、卫生间地面均铺地砖, 墙面均为墙砖, 厨房、卫生间顶棚均为铝塑板。防盗门、铝合金钢窗、水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地二级, 基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气, “一平”是指宗地内场地平整)。

#### 3、估价对象权属状况

依据乌鲁木齐市不动产登记局出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示, 权利人为陈晖, 不动产单元号为 650105010002GB00044F00060270, 不动产权证号为乌房权证水磨沟区字第 2014413557 号, 建筑面积为 94.33 m<sup>2</sup>, 土地分摊面积为 5.54 m<sup>2</sup>, 房屋性质为存量房产, 依据房地合一原则, 本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

### 二、估价目的

为委托方办理申请执行人于洋与被执行人陈晖、秦宁因借款合同纠纷一案涉及的陈晖名下位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 4

栋29层1单元2901(跃层)房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据评估鉴定委托书,本次估价价值时点为2018年07月25日,估价人员实地查勘日为2018年08月04日。

### 四、价值类型

(一)本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二)本次估价结果包括应分摊土地使用权价值及房屋二次装修价值;

(三)依据估价目的,本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

### 五、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,确定估价对象在2018年07月25日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1100265元,人民币大写金额壹佰壹拾万零贰佰陆拾伍元整,房地产单价为11664元/建筑平方米。

### 六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司

2018年08月20日

## 估价结果报告

受贵院委托，本公司对陈晖名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭4栋29层1单元2901(跃层)住宅房地产进行了市场价格评估，估价结果如下：

### 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市高新区(新市区)天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：2336128、2833511

### 三、估价目的

为委托方办理申请执行人于洋与被执行人陈晖、秦宁因借款合同纠纷一案涉及的陈晖名下位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭4栋29层1单元2901(跃层)房地产市场价值提供价格鉴证。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为陈晖名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭4栋29层1单元2901(跃层)住宅用房及应分摊土地、不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于鸿瑞豪庭住宅小区，小区四至为东至巷道，南至南湖南路西二巷，西至安居南路，北至巷道。

估价对象所在楼栋为总层数二十九层钢筋混凝土结构单元住楼，外墙水刷石，单元电子防盗门，铝合金钢窗。估价对象位于一单元第二十九层，单元布局为二梯十二户，估价对象户型为二室二厅一厨一卫，建筑面积94.33平方米，现状用途为住宅，建成年份为2014年。

估价对象目前维护状况良好，室内进行了二次装修，客厅、卧室地面均为大理石瓷砖，墙面为乳胶漆，顶棚为乳胶漆，厨房、卫生间地面均铺

地砖，墙面均为墙砖，厨房、卫生间顶棚均为铝塑板。防盗门、铝合金钢窗、水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地二级，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

### 3、估价对象权属状况

依据乌鲁木齐市不动产登记局出具的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，权利人为陈晖，不动产单元号为650105010002GB00044F00060270，不动产权证号为乌房权证水磨沟区字第2014413557号，建筑面积为94.33 m<sup>2</sup>，土地分摊面积为5.54 m<sup>2</sup>，房屋性质为存量房产，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

## 五、价值时点

依据评估鉴定委托书，本次估价价值时点为2018年07月25日，估价人员实地查勘日为2018年08月04日。

## 六、价值定义

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值及房屋二次装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 七、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

### 2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

### 3、委托方提供的相关资料

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；

- 1、搜集有关收入和费用的资料;
- 2、估算潜在毛收入;
- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析,确定估价对象在2018年07月25日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1100265元,人民币大写金额壹佰壹拾万零贰佰陆拾伍元整,房地产单价为11664元/建筑平方米。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2018.8.20

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2018.8.20

## 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年08月04日。

## 十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年07月25日至2018年08月20日,评估报告提交日期2018年08月20日。

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是,随着时间的推移,房屋的损耗和市场的变化,其价格应做相应地调整,甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

2018年08月20日

