

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、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 7、本次估价结果不包含房屋二次装修价值。
- 8、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。
- 9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

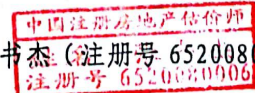
注册房地产估价师：刘



彬(注册号 6520110003)

刘彬 2018.4.11

注册房地产估价师：张书杰



张书杰(注册号 6520080006)

张书杰 2018.4.11

黑亚琼位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区房地产市场价格司法鉴定估价

人黑亚琼不一致，本次评估以《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》上委托的产权人作为准。

五、依据不足假设

1、估价委托方未能提供估价对象的《不动产权证书》，本次估价依据委托方提供的《商品房买卖合同》、《房屋信息摘要》，本次估价设定估价对象已取得合法产权为前提进行估价。

2、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价设定估价对象已取得合法土地使用权为前提进行估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价目的仅为委托方办理张智威与谢方川借款合同纠纷一案中涉及的案外人黑亚琼名下位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西号君豪·绿园小区5幢1单元1801室、5幢1单元1901室、5幢2单元1801室、5幢2单元1802室、5幢2单元1901室、5幢2单元1902室、5号幢3单元1902室、6幢2单元1901室、10幢1单元1301室、10幢1单元1302室、10幢2单元1901室、10幢2单元1902室、10幢3单元1901室、10幢3单元1902室、10幢4单元1301室、11幢1单元1901室、11幢2单元1302室、11幢2单元1902室房地产市场价值提供价格鉴证，不作其他估价目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、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”提供给估价委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章、估价师签字后方可使用。

6、未经估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年四月十一日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对黑亚琼名下的位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区5幢1单元1801室、5幢1单元1901室、5幢2单元1801室、5幢2单元1802室、5幢2单元1901室、5幢2单元1902室、5号幢3单元1902室、6幢2单元1901室、10幢1单元1301室、10幢1单元1302室、10幢2单元1901室、10幢2单元1902室、10幢3单元1901室、10幢3单元1902室、10幢4单元1301室、11幢1单元1901室、11幢2单元1302室、11幢2单元1902室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

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：新疆乌鲁木齐市高新区（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：2336428、2833511

三、估价目的

为委托方办理张智威与谢方川借款合同纠纷一案中涉及的案外人黑亚琼名下位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区5幢1单元1801室、5幢1单元1901室、5幢2单元1801室、5幢2单元1802室、5幢2单元1901室、5幢2单元1902室、5号幢3单元1902室、6幢2单元1901室、10幢1单元1301室、10幢1单元1302室、10幢2单元1901室、10幢2单元1902室、10幢3单元1901室、10幢3单元1902室、10幢4单元1301室、11幢1单元1901室、11幢2单元1302室、11幢2单元1902室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

估价对象为黑亚琼名下的位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区5幢1单元1801室、5幢1单元1901室、5幢2单元1801室、5幢2单元1802室、5幢2单元1901室、5幢2单元1902

黑亚琼位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区房地产市场价格司法鉴定估价

室、5号幢3单元1902室、6幢2单元1901室、10幢1单元1301室、10幢1单元1302室、10幢2单元1901室、10幢2单元1902室、10幢3单元1901室、10幢3单元1902室、10幢4单元1301室、11幢1单元1901室、11幢2单元1302室、11幢2单元1902室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、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五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区，四至为东至学苑路，南至五家渠友好时尚购物中心，西至人民北路，北至横七路。

估价对象所在楼栋为5号、6号、10号、11号地上19层框架剪力墙结构住宅楼，外墙贴砖，入户门为铝合金防盗门，塑钢窗，室内未进行装修。估价对象分别位于13、18、19层，规划用途为住宅，修建年代为2013年。估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。估价对象概况见下表：

估价对象基本信息一览表

序号	栋号	单元号	房号	商品房买卖合同号	建筑面积 (平方米)	用途	备注
1	5	1	1801	JH-0451	126.71	住宅	商品房买卖合同
2	5	1	1901	JH-0456	126.71	住宅	商品房买卖合同
3	5	2	1801	JH-0457	128.55	住宅	商品房买卖合同
4	5	2	1802	JH-0455	128.55	住宅	商品房买卖合同
5	5	2	1901	JH-0452	128.55	住宅	商品房买卖合同
6	5	2	1902	JH-0454	128.55	住宅	商品房买卖合同
7	5	3	1902	JH-0453	126.71	住宅	商品房买卖合同
8	6	2	1901	JH-0488	136.30	住宅	商品房买卖合同
9	10	1	1301		155.65	住宅	房屋信息摘要
10	10	1	1302		163.07	住宅	房屋信息摘要
11	10	2	1901	JH-0458	138.99	住宅	商品房买卖合同
12	10	2	1902	JH-0495	138.99	住宅	商品房买卖合同
13	10	3	1901	JH-0450	138.99	住宅	商品房买卖合同
14	10	3	1902	JH-0459	138.99	住宅	商品房买卖合同
15	10	4	1301		163.07	住宅	房屋信息摘要
16	11	1	1901	JH-0490	125.89	住宅	商品房买卖合同
17	11	2	1302	JH-0492	133.57	住宅	商品房买卖合同
18	11	2	1902	JH-0493	127.71	住宅	商品房买卖合同
合计					2455.55		

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于五家渠市，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

截止价值时点估价对象尚未取得《不动产权证书》，依据《商品房买卖合同》买受人为黑亚琼，估价对象所在宗地为新疆君豪置业房地产有限公司以出让方式取得的位于五家渠市人民路以东、横七路以南、学苑路以

黑亚球位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区房地产市场价格司法鉴定估价

西的住宅用地，编号为农六师国用（2011）字第 1211303 号，土地面积为 71175.08 平方米，土地使用年限 2011 年 5 月 18 日至 2081 年 5 月 17 日止。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。

4、区位状况

估价对象位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区，宗地区域内道路通达度较优，周边道路有人民北路、学苑路。公共交通便捷度一般，区域 1000 米范围内通过的公交车有 6 路、8 路。附近有军垦新都小区、华源贝鸟语城小区、中国农业银行、五家渠高级中学。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

五、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为 2018 年 4 月 8 日，估价人员实地查勘日为 2018 年 3 月 11 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，不包括房屋二次装修价值；

（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

《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（（2018）新 0105 执恢 55 号）；

《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》（（2018）新 01 法鉴评字第 352 号）；

《商品房买卖合同》；

《房屋信息摘要》；

委托方提供的其他相关资料

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料；

黑亚球位于五家渠人民路以东、横七路以南、学苑路以西君豪·绿园小区房地产市场价格司法鉴定估价

估价对象结果一览表

序号	栋号	单元号	房号	所在层	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(元)
1	5	1	1801	18	126.71	2705	342751
2	5	1	1901	19	126.71	2661	337175
3	5	2	1801	18	128.55	2705	347728
4	5	2	1802	18	128.55	2705	347728
5	5	2	1901	19	128.55	2661	342072
6	5	2	1902	19	128.55	2661	342072
7	5	3	1902	19	126.71	2661	337175
8	6	2	1901	19	136.30	2661	362694
9	10	1	1301	13	155.65	2924	455121
10	10	1	1302	13	163.07	2924	476817
11	10	2	1901	19	138.99	2661	369852
12	10	2	1902	19	138.99	2661	369852
13	10	3	1901	19	138.99	2661	369852
14	10	3	1902	19	138.99	2661	369852
15	10	4	1301	13	163.07	2924	476817
16	11	1	1901	19	125.89	2661	334993
17	11	2	1302	13	133.57	2924	390559
18	11	2	1902	19	127.71	2661	339836
合计					2455.55		6712946

十一、估价人员

注册房地产估价师

刘彬(注册证号 6520110003)
姓名 刘彬
注册号 6520110003

刘彬

2018.4.11

注册房地产估价师

张书杰(注册证号 6520080006)
姓名 张书杰
注册号 6520080006

张书杰

2018.4.11

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2018 年 3 月 11 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2018 年 3 月 11 日至 2018 年 4 月 11 日，评估报告出具日期 2018 年 4 月 11 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
二〇一八年四月十一日

