

致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2018）新 0103 执 1511 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人江莲莲、胡国庆公证债权文书纠纷一案中被执行人江莲莲、胡国庆所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：估价对象为江莲莲、胡国庆拥有所有权的、位于沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居商住小区 9 栋 5 层 1 单元 501 室、502 室两套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋他项权证》复印件（乌房他证沙字第 2016432459 号和乌房他证沙字第 2016432460 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号 2018-dak041-04120 和编号：2018-dak041-04121），没有提供房地产权属证书。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号 2018-dak041-04120）复印件资料载明：权利人：江莲莲、胡国庆，权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2013324289 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324288 号，房屋性质：存量房产，登记日期为 2013 年 03 月 06 日，房屋坐落：沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 9 栋 5 层 1 单元 502，建筑面积：145.43 平方米，房产状态：当前手，建成年份：2009 年。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：

2018-dak041-04121) 复印件资料载明：权利人：江莲莲、胡国庆，权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2013324290 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324291 号，房屋性质：存量房产，登记日期为 2013 年 03 月 06 日，房屋坐落：沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 9 栋 5 层 1 单元 501，建筑面积：174.6 平方米，房产状态：当前手，建成年份：2009 年。

估价对象明细表

序号	估价对象	所有权人	房屋权属证书号	他项权证号	建筑面积 (平方米)	建筑结构	建成年份
1	和枫雅居 9 栋 5 层 1 单元 501	胡国庆、江莲莲	乌房权证沙依巴克区字第 2013324290 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324291 号	乌房地证沙字第 2013324290 号	174.6	钢筋混凝土结构	2009
2	和枫雅居 9 栋 5 层 1 单元 502	江莲莲、胡国庆	乌房权证沙依巴克区字第 2013324289 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324288 号	乌房地证沙字第 2016432459 号	145.43	钢筋混凝土结构	2009
3	合计				320.03		

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象所在和枫雅居小区毗邻宝山路、和平西渠，共 21 栋楼，开发商为新疆广汇房地产开发有限公司，总建筑面积约为 902400 平方米，占地面积约为 230000 平方米，物业公司为广汇物业，绿化率约为 40%，容积率约为 3.92，小区配套强达小博士第九幼儿园，配备多个小型绿化休闲广场及地下停车场。估价对象所处 9 栋位于小区东南方，为地上 17 层、地下一层（-1 层为地下车库）的钢筋混凝土结构住宅楼，其 1 层单元入口及 1-2 层为石料墙面砖，3-17 层为黄色涂料墙面砖，估价对象建筑外观较新，小区正门为西门，只能通行人员，西一门、西二门常年关闭，东南侧出入口为地下车库入口，只能车辆出入，估价对象所处 9 栋共分为 3 个单元，估价对象位于第 1 单元。

经现场查勘，估价对象由楼栋朝北侧的双扇防盗塑钢玻璃单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，再由一封闭刷白过道进入门厅，

估价对象一梯两户，门厅地面为瓷砖地面，墙面为瓷砖墙面，顶部为抹灰刷白。楼梯间地面为水泥地面，墙面、顶部为抹灰刷白，每个单元配备一部直梯，估价对象入户门为子母双扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



和枫雅居



和枫雅居 9 栋



9 栋 5 层 1 单元 501



9 栋 5 层 1 单元 502

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018 年 6 月 7 日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，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，不考虑估价对象抵押、查封等其他权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年6月7日的客观市场价格为：

房地产总价：¥3118692 元

大 写：人民币叁佰壹拾壹万捌仟陆佰玖拾贰元整。

房地产单价：¥9745 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币玖仟柒佰肆拾伍元整

估价结果明细表

序号	估价对象	所有权人	房屋权属证书号	建筑面积（平方米）	建筑结构	建成年份	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
1	和枫雅居9栋5层1单元501	胡国庆、江莲莲	乌房权证沙依巴克区字第2013324290号、乌房权证沙依巴克区字第2013324291号	174.6	钢筋混凝土结构	2009年	9745	1701477
2	和枫雅居9栋5层1单元502	江莲莲、胡国庆	乌房权证沙依巴克区字第2013324289号、乌房权证沙依巴克区字第2013324288号	145.43	钢筋混凝土结构	2009年	9745	1417215
3	合 计			320.03				3118692

特别提示：1、本次估价对象为江莲莲、胡国庆拥有所有权的、位于乌鲁木齐沙依巴克区宝山路386号和枫雅居商住小区9栋5层1单元501室（建筑面积为174.6平方米）和9栋5层1单元502室（建筑面积为145.43平方米）两套住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、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。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

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 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 6620020007	2018.6.15
吐 雅	6519980043	吐雅 6519980023	2018.6.15

二零一八年六月十五日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室
地址：乌鲁木齐市沙依巴克区南湖南路东四巷
联系人：王昕怡
联系电话：0991-4648449

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司
机构注册地址：乌鲁木齐市青年路17号阳光花苑A座1006室
估价资质等级：国家二级
证书编号：新建估证2-040号
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【(2018)新0103执1511号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人江莲莲、胡国庆公证债权文书纠纷一案中被执行人江莲莲、胡国庆所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据，为委托方拍卖（或变卖）估价对象提供参考价值依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围为：估价对象为江莲莲、胡国庆拥有所有权的、位于沙依巴克区宝山路386号和枫雅居商住小区9栋5层1单元501室、502室两套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事

人提供了《房屋他项权证》复印件（乌房他证沙字第 2016432459 号和乌房他证沙字第 2016432460 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号 2018-dak041-04120 和编号：2018-dak041-04121），没有提供房地产权属证书。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号 2018-dak041-04120）复印件资料载明：权利人：江莲莲、胡国庆，权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2013324289 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324288 号，房屋性质：存量房产，登记日期为 2013 年 03 月 06 日，房屋坐落：沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 9 栋 5 层 1 单元 502，建筑面积：145.43 平方米，房产状态：当前手，建成年份：2009 年。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak041-04121）复印件资料载明：权利人：江莲莲、胡国庆，权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2013324290 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324291 号，房屋性质：存量房产，登记日期为 2013 年 03 月 06 日，房屋坐落：沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 9 栋 5 层 1 单元 501，建筑面积：174.6 平方米，房产状态：当前手，建成年份：2009 年。

估价对象明细表

序号	估价对象	所有权人	房屋权属证书号	他项权证号	建筑面积 (平方米)	建筑结构	建成年份
1	和枫雅居 9 栋 5 层 1 单元 501	胡国庆、江莲莲	乌房权证沙依巴克区字第 2013324290 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324291 号	乌房他证沙字第 2013324290 号	174.6	钢筋混凝土结构	2009
2	和枫雅居 9 栋 5 层 1 单元 502	江莲莲、胡国庆	乌房权证沙依巴克区字第 2013324289 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013324288 号	乌房他证沙字第 2016432459 号	145.43	钢筋混凝土结构	2009
3	合计				320.03		

（二）土地基本状况说明

根据委托方及案件当事人提供的资料及现场查勘，估价对象是沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居商住小区 9 栋 5 层 1 单元 501 室、502 室两

套住宅，所处地段为乌鲁木齐市三级住宅用地，大宗地四至为：东临和平西渠，西临宝山路，南临巷道，北临巷道；宗地形状较规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖，通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

（三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象所在和枫雅居小区毗邻宝山路、和平西渠，共 21 栋楼，开发商为新疆广汇房地产开发有限公司，总建筑面积约为 902400 平方米，占地面积约为 230000 平方米，物业公司为广汇物业，绿化率约为 40%，容积率约为 3.92，小区配套强达小博士第九幼儿园，配备多个小型绿化休闲广场及地下停车场。估价对象所处 9 栋位于小区东南方，为地上 17 层、地下一层（-1 层为地下停车库）的钢筋混凝土结构住宅楼，其 1 层单元入口及 1-2 层为石料墙面砖，3-17 层为黄色涂料墙面砖，估价对象建筑外观较新，小区正门为西门，只能通行人员，西一门、西二门常年关闭，东南侧出入口为地下停车库入口，只能车辆出入，估价对象所处 9 栋共分为 3 个单元，估价对象位于第 1 单元。

经现场查勘，估价对象由楼栋朝北侧的双扇防盗塑钢玻璃单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，再由一封闭刷白过道进入门厅，估价对象一梯两户，门厅地面为瓷砖地面，墙面为瓷砖墙面，顶部为抹灰刷白。楼梯间地面为水泥地面，墙面、顶部为抹灰刷白，每个单元配备一部直梯，估价对象入户门为子母双扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2018 年 6 月 7 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

大 写：人民币叁佰壹拾壹万捌仟陆佰玖拾贰元整。

房地产单价：¥9745 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币玖仟柒佰肆拾伍元整

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果	测算结果		估价结果
			比较法	收益法	
估价对象 9 栋 5 层 1 单 元 501 室	总 价（元）		1669001	1733778	1701477
	建筑面积单价（元/m ² ）		9559	9930	9745
估价对象 9 栋 5 层 1 单 元 502 室	总 价（元）		1390165	1444120	1417215
	建筑面积单价（元/m ² ）		9559	9930	9745
汇总评估价 值	总 价（元）		3059166	3177898	3118692
	建筑面积平均单价（元/ m ² ）		9559	9930	9745

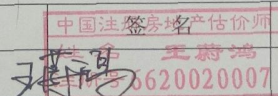
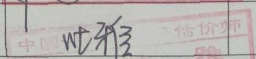
特别提示：1、本次估价对象为江莲莲、胡国庆拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居商住小区 9 栋 5 层 1 单元 501 室（建筑面积为 174.6 平方米）和 9 栋 5 层 1 单元 502 室（建筑面积为 145.43 平方米）两套住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师	日期
王蔚鸿	6620040007		2018.6.15
吐雅	6519980043		2018.6.15

十二、实地查勘期

2018 年 6 月 7 日至 2018 年 6 月 12 日

十三、估价作业期

2018年6月7日至2018年6月15日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司
二零一八年六月十五日

