

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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，对胡韵知位于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街680号兴国紫园小区19#栋2单元501室住宅房地产进行了实地查勘、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

估价对象为胡韵知所有的位于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街680号兴国紫园小区19#栋2单元501室住宅用房及应分摊土地使用权，由于未进入估价对象室内，此次估价不包含室内二次装修、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乌鲁木齐市沙依巴克区和静街680号兴国紫园小区，小区四至为东至骑马山路，南至华美·怡和山庄，西至空地，北至和静街。

估价对象所在楼栋为总层数6层的钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙为涂料、文化砖，入户电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第5层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为三室两厅、一厨两卫，建筑面积141.3平方米，用途为住宅，竣工年代为2016年。

经估价人员实地调查及查勘，因客观原因，未能进入估价对象室内勘查，室内装修情况未知。水、电、暖、燃气等基础设施设备齐全。

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所得，土地使用权分摊面积已知，土地分摊面积为19.61 m<sup>2</sup>。估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地六级地价覆盖范围内，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，权利人未能提供《中华人民共和国不动产权证书》，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》以及现场勘查所得，不动产权利人为胡韵知，不动产单元号为650103 502001 GB00015 F00660029，建筑结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为6层，估价对象所在层数为五层，建筑面积为141.3平方米，土地分摊面积为19.61 m<sup>2</sup>，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。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时

点处于查封、抵押状态。

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2019）新 0104 执 302 号之一，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019 年 5 月 14 日至 2022 年 5 月 13 日，登记时间：2019 年 5 月 15 日。

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2019）新 0104 执 1544 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 17 日，登记时间：2019 年 5 月 20 日。

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2019）新 0104 执 368 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019 年 6 月 12 日至 2022 年 6 月 11 日，登记时间：2019 年 6 月 14 日。

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2019）新 0104 执 363 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019 年 6 月 17 日至 2022 年 6 月 16 日，登记时间：2019 年 6 月 19 日。

抵押情况：第一轮：中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐中山路支行，抵押人：胡韵知，不动产权证明号：新（2017）乌鲁木齐市不动产证明第 0039291 号，抵押方式：一般抵押，债券数额：840000 元，债权履行起止时间：2017 年 3 月 31 日至 2049 年 3 月 31 日，登记时间：2017 年 5 月 10 日。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 二、估价目的

为委托方乌鲁木齐市新市区人民法院执行李志文诉新疆云卓汇端汽车销售有限公司、胡韵知买卖合同一案中查封的被执行人胡韵知名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街 680 号兴国紫园小区 19# 栋 2 单元 501 室住宅房地产市场价值提供价格鉴证。

## 三、价值时点

依据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（2019）新 0104 执 302 号，本次估价价值时点为 2019 年 7 月 4 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) 本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值, 不包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

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

### 五、估价结果

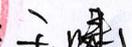
根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照法定的估价工作程序, 在认真分析现有文件、资料的基础上, 采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断, 求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 4 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为:

房地产市场价值评估结果表

相关结果		估价方法	
		比较法 (60%)	收益法 (40%)
测算结果	总价 (元)	1206702	1123476
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8540	7951
评估价值 (取整)	总额 (元)	1173355	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8304	

大写金额: 人民币壹佰壹拾柒万叁仟叁佰伍拾伍元整。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 

二〇一九年七月十五日



## 十、估价结果

根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 4 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房地产市场价值评估结果表

相关结果		估价方法	
		比较法 (60%)	收益法 (40%)
测算结果	总价 (元)	1206702	1123476
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8540	7951
评估价值 (取整)	总额 (元)	1173355	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8304	

大写金额：人民币壹佰壹拾柒万叁仟叁佰伍拾伍元整。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师 王 啸 (注册证号：6520040004)



注册房地产估价师 饶晓梅 (注册证号：6520140012)



## 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 7 月 10 日。

## 十三、估价作业日期

评估作业日期 2019 年 7 月 4 日至 2019 年 7 月 15 日，评估报告提交日期 2019 年 7 月 15 日。

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。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。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

二〇一九年七月十五日

