

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

我公司接受贵院的委托，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《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【（2018）新 0102 执 490 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请执行人戴若磊与被执行人翁旷杰离婚后财产纠纷一案中翁旷杰名下位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B 房屋）在现状状况下的房地产市场价格价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：翁旷杰名下位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B 房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人提供了《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》和《不动产权资料电脑查询结果表》。

根据其提供的《不动产权资料电脑查询结果表》载明：

登记编号：4000257468 核准日期：2005-05-12

不动产证号：4000209640 购房性质：购商品房

登记类型：二级转移登记 转移方式：买卖

权利人：翁旷杰 份额：100%，

证件号码：440301196707047817

宗地号：T106-0034 土地等级：一级

宗地代码：440305005006GB00008

土地位置：南山区后海路东

土地所有权来源：协议 土地用途：商住混合用地

楼名称及栋号：蔚蓝海岸社区三期 38 栋

房号：9B

房屋性质：商品房 房屋类型：小高层
房屋用途：住宅
房屋结构：框剪结构 宗地支号：1138
预售权利人（卖方）：卓越置业集团有限公司
预售权利人（买方）：卓越置业集团有限公司
用地面积：38.34 平方米 建筑面积：127.69 平方米
分摊公用面积：27.02 平方米 分摊基底面积：11.32 平方米
使用年限：70 年，从 1998 年 6 月 18 日至 2068 年 6 月 17 日
产权证附记：市场商品房

经现场查勘，估价对象位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B，蔚蓝海岸社区三期位于南山区东部，北临创业路，南临登良路，西临北京师范大学南山附属小学和浪琴屿花园小区，东临后海滨路绿化小公园，紧临深圳湾，主要由填海而成。蔚蓝海岸社区三期社区总占地面积 86958 平方米，规划总建筑面积 249027 平方米，总户数 1433 户，是深圳特区以内较大规模的高尚滨海社区-蔚蓝海岸社区中的第三期。蔚蓝海岸三期共 11 栋建筑，住宅户型设计比较舒适，以三房四房为主，楼栋以 12 层和 18 层小高层为主，兼有 32 层高层；小区内绿植覆盖，有独立的花园，绿化率达到 50%以上；小区内有北师大幼儿园，有地下停车场和地面临停车位，地面设计的人车分流，有北门、西门、南一门、南二门、南三门五个出入口，南二门和北门可以车行。

估价对象的位置



估价对象所处 38 栋位于小区北侧中部，为一栋地上十二层框剪结构住宅楼，整栋建筑弧形设计，建设年代：2003 年，楼栋坐北朝南，共分为四个单元，从西向东分别为：ABIJ 单元、CDKL 单元、EFMN 单元和 GHQR 单元，每单元配备两部电梯，一梯四户，估价对象位于 ABIJ 单元第九层 B 号，朝北。单元由双扇玻璃单元门（配备语音呼叫系统）进入，一层大厅地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白，一层除去进户大厅以外其余为敞开式未封闭休闲厅；估价对象入户门为一单扇不锈钢防盗门，户型布局为三室两厅两卫一厨一储藏室。室内为简单装修，情况如下：客厅及餐厅地面铺设实木复合木地板，墙面刷白，屋顶为石膏板二级吊顶；主卧（内含卫生间）地面铺设实木复合地板，墙面和屋顶刷白，卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；次卧地面铺设复合实木地板，墙面和屋顶刷白；客用卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；厨房和储藏室相邻，为长条形布局，厨房地面和墙面瓷砖饰面，有整体橱柜，集成吊顶；整体内门包细木门套，实木内门，窗户包细木窗套；与客厅相连有一个未封闭阳台，地面铺设瓷砖，不锈钢护栏。房屋整体维护状况较好，水、电齐全，居住正常。



蔚蓝海岸三期社区



估价对象所在 38 栋



估价对象内景



估价对象内景

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：2019年8月14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，内涵为：估价对象在现状情况下、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、查封等他项权利对价值的影响。

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2019年8月14日的客观市场价格为：

房地产总价：¥12214953元

大 写：人民币壹仟贰佰贰拾壹万肆仟玖佰伍拾叁元整。

房地产单价：¥95661元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币玖万伍仟陆佰陆拾壹元整

特别提示：1. 本次估价结果为翁旷杰名下位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B 一套建筑面积为 127.69 平方米住宅的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益。

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. 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，仅供法院判案或拍卖(变卖)估价对象提供价格参考依据，不是定价。

4. 根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表》记载，估价对象已被查封，查封编号：CF-03000001115，查封机关：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，查封文号：(2016)新 0103 财保 20 号，查封被执行人：翁旷杰，查封说明：有抵押，查封期限：2016 年 09 月 08 日到 2019 年 09 月 07 日；估价对象有抵押情况：办文编号：9C-313008747，抵押编号：3D13002915，抵押登记日期：2013 年 02 月 22 日，注销日期为空。提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年九月八日



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院
地址：乌鲁木齐市天山区东环路 166 号
法院院长：尹军
联系人：张奎魁
联系电话：0991-8559038 13669937687

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责任公司
机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋 21 层办公 4 号房
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：0991-4881030

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【(2018)新 0102 执 490 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人戴若磊与被执行人翁旷杰离婚后财产纠纷一案中翁旷杰名下位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B 房屋）在现状状况下的房地产市场价格价值，为委托方判案或拍卖（变卖）估价对象提供价值参考依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

估价对象为翁旷杰名下位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B 房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人提供了《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》

封闭阳台，地面铺设瓷砖，不锈钢护栏。房屋整体维护状况较好，水、电齐全，居住正常。

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：2019年8月14日。

六、价值类型

本次估价的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。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、

层住宅楼之间小区道路，右临 40 栋高层住宅楼之间小区道路；宗地外围开发程度达到六通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到六通一平。

（三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B，蔚蓝海岸社区三期位于南山区东部，北临创业路，南临登良路，西临北京师范大学南山附属小学和浪琴屿花园小区，东临后海滨路绿化小公园，紧临深圳湾，主要由填海而成。蔚蓝海岸社区三期社区总占地面积 86958 平方米，规划总建筑面积 249027 平方米，总户数 1433 户，是深圳特区以内较大规模的高尚滨海社区-蔚蓝海岸社区中的第三期。蔚蓝海岸三期共 11 栋建筑，住宅户型设计比较舒适，以三房四房为主，楼栋以 12 层和 18 层小高层为主，兼有 32 层高层；小区内绿植覆盖，有独立的花园，绿化率达到 50% 以上；小区内有北师大幼儿园，有地下停车场和地面临停车位，地面设计的人车分流，有北门、西门、南一门、南二门、南三门五个出入口，南二门和北门可以车行。

估价对象所处 38 栋位于小区北侧中部，为一栋地上十二层框剪结构住宅楼，整栋建筑弧形设计，建设年代：2003 年，楼栋坐北朝南，共分为四个单元，从西向东分别为：ABIJ 单元、CDKL 单元、EFMN 单元和 GHQR 单元，每单元配备两部电梯，一梯四户，估价对象位于 ABIJ 单元第九层 B 号，朝北。单元由双扇玻璃单元门（配备语音呼叫系统）进入，一层大厅地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白，一层除去进户大厅以外其余为敞开式未封闭休闲厅；估价对象入户门为一单扇不锈钢防盗门，户型布局为三室两厅两卫一厨一储藏室。室内为简单装修，情况如下：客厅及餐厅地面铺设实木复合木地板，墙面刷白，屋顶为石膏板二级吊顶；主卧（内含卫生间）地面铺设实木复合地板，墙面和屋顶刷白，卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；次卧地面铺设复合实木地板，墙面和屋顶刷白；客用卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；厨房和储藏室相邻，为长条形布局，厨房地面和墙面瓷砖饰面，有整体橱柜，集成吊顶；整体内门包细木门套，实木内门，窗户包细木窗套；与客厅相连有一个未

封闭阳台，地面铺设瓷砖，不锈钢护栏。房屋整体维护状况较好，水、电齐全，居住正常。

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：2019年8月14日。

六、价值类型

本次估价的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。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

（一）选用估价方法的说明：

1. 比较法：估价对象为住宅用途，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

2. 收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

（二）选用估价方法的定义：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、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 2019 年 8 月 14 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥12214953 元

大 写：人民币壹仟贰佰贰拾壹万肆仟玖佰伍拾叁元整。

房地产单价：¥95661 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币玖万伍仟陆佰陆拾壹元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总价（元）	12971644	11458262
	建筑面积单价（元/m ² ）	101587	89735
估价结果	总价（元）	12214953	
	建筑面积单价（元/m ² ）	95661	

特别提示：1. 本次估价结果为翁旷杰名下位于深圳市南山区后海路东蔚蓝海岸社区三期 38 栋 9B 一套建筑面积为 127.69 平方米住宅的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益。

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. 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，仅供法院判案或拍卖（变卖）估价对象提供价格参考依据，不是定价。

4. 根据委托人提供的《深圳市不动产登记中心不动产查封（备案）表》记载，估价对象已被查封，查封编号：CF-030000011115，查封机关：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，查封文号：（2016）新 0103 财保 20 号，查封被执行人：翁旷杰，查封说明：有抵押，查封期限：2016 年 09 月 08 日到 2019 年 09 月 07 日；估价对象有抵押情况：办文编号：9C-313008747，抵押编号：3D13002915，抵押登记日期：2013 年 02 月 22 日，注销日期为空。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	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2019 年 9 月 8 日
吐雅	6519980023		2019 年 9 月 8 日

十二、实地查勘期

2019 年 8 月 14 日至 2019 年 8 月 16 日

十三、估价作业期

2019年8月14日至2019年9月8日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年九月八日



ZDSY

深圳市不动产登记中心不动产查封(备案)表

打印日期: 2019-08-14

第1/1页

查封编号	CF-03000001115	收件日期	2016-09-08
查封机关	乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院		
查封文号	(2016)新0103财保20号		
查封被执行人	翁旷杰		
查封说明	有抵押。		

被查封房产情况			
楼名称及房号	蔚蓝海岸社区三期38栋9B		
不动产坐落	南山区后海路东		
产权证号	4000209640		
查封期限	从 2016-09-08 到2019-09-07		
解封日期		解封文号	
解封说明			

	办文编号	抵押编号	抵押登记日期	注销日期
> 抵押情况:	9C-313008747	3D13002915	2013-02-22	
	35-200507067	2005B02B9-2	2005-03-22	2006-03-17

轮候查封:			
查封文号	登记日期	解除日期	
(2018)新0102执490号	2019-08-14		

