

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

估价对象为杜英名下的位于乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦2单元6C室、6D室住宅用房及应分摊土地，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河南东路12号金辰大厦，小区四至为东至金耀辉小区，南至锦盛苑小区，西至河南东路南二巷，北至河南东路。

经估价人员现场查勘确认估价对象所在楼栋为总层数地上十六层、地下一层的钢筋混凝土结构单元住宅楼。外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象室内进行了装修，客卧为木地板地面、乳胶漆墙、石膏板吊顶，厨卫为地砖地面、集成吊顶、瓷砖墙面。估价对象位于二单元第六层，单元布局为一梯六户，估价对象户型均为二室一厅、一厨一卫。依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，6C室证载建筑面积为102.01平方米、6D室证载建筑面积为96.88平方米，证载及现状用途为住宅，建成年份为2002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。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象已取得不动产权证号为2004017804、2004017803号的《中华人民共和国不动产权证书》。权属登记状况见下表：



| | | |
|-----------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 不动产房屋坐落 | 高新区河南东路12号金辰大厦6层2单元6C室 | 乌鲁木齐市高新技术产业开发区河南东路12号金辰大厦-2-6D室 |
| 不动产单元号 | 650104021007GB00006F00020039 | 650104021007GB00006F00020134 |
| 不动产权证号 | 2004017804 | 2004017803 |
| 权利性质 | 划拨 | 划拨 |
| 房屋用途 | 住宅 | 住宅 |
| 产权来源 | 其他 | 其他 |
| 宗地面积/建筑面积 | 宗地面积: 3618.56 m ² /建筑面积: 102.01 m ² | 宗地面积: 3618.56 m ² /建筑面积: 96.88 m ² |
| 土地分摊面积: | 14.43 m ² | 13.71 m ² |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 竣工时间: | 2002年01月1日 | 2002年07月31日。 |
| 房屋性质 | 产量房产 | 经济适用住房 |

二、估价目的

为委托方办理申请执行人祝丽与被执行人杜英、吴成洪民间借贷纠纷一案中涉及的杜英名下位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区河南东路12号金辰大厦2单元6C室、6D室房地产市场价格提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》，本次估价价值时点为2019年5月16日，估价人员实地查勘日期为2019年5月27日。

依据乌鲁木齐市新市区人民法院出具的(2019)新0104执489号《补充评估通知书》估价人员再次实地查勘日期为2019年9月5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, 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。

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2019年5月16日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1651781元，人民币大写金额壹佰陆拾伍万壹仟柒佰捌拾壹元整。

房地产评估结果一览表

| 序号 | 权利人名称 | 不动产房屋坐落 | 不动产权证号 | 所在层/总层数 | 建筑面积 (M2) | 评估单价 (元/M2) | 评估总价 (元) |
|----|-------|-------------------------------|------------|-----------|-----------|-------------|----------|
| 1 | 杜英 | 高新区河南东路12号金辰大厦6层2单元6C室 | 2004017804 | 6/16 (-1) | 102.01 | 8305 | 847193 |
| 2 | 杜英 | 乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦-2-6D室 | 2004017803 | 6/16 (-1) | 96.88 | 8305 | 804588 |
| 合计 | | | | | 198.89 | | 1651781 |

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
二〇一九年九月十七日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对杜英名下的位于乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦2单元6C室、6D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：乌鲁木齐市新市区人民法院

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：刘彬

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：2336351、2336128

三、估价目的

为委托方办理申请执行人祝丽与被执行人杜英、吴成洪民间借贷纠纷一案中涉及的杜英名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦2单元6C室、6D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

估价对象为杜英名下的位于乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦2单元6C室、6D室住宅用房及应分摊土地，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河南东路12号金辰大厦，小区四至为东至金耀辉小区，南至锦盛苑小区，西至河南东路南二巷，北至河南东路。

经估价人员现场查勘确认估价对象所在楼栋为总层数地上十六层、地下一层的钢筋混凝土结构单元住宅楼。外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象室内进行了装修，客卧为木地板地面、乳胶漆墙、石膏板



吊顶，厨卫为地砖地面、集成吊顶、瓷砖墙面。估价对象位于二单元第六层，单元布局为一梯六户，估价对象户型均为二室一厅、一厨一卫。依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，6C室证载建筑面积为102.01平方米、6D室证载建筑面积为96.88平方米，证载及现状用途为住宅，建成年份为2002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。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象已取得不动产权证号为2004017804、2004017803号的《中华人民共和国不动产权证书》。权属登记状况见下表：

| | | |
|-----------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 不动产房屋坐落 | 高新区河南东路12号金辰大厦6层2单元6C室 | 乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦-2-6D室 |
| 不动产单元号 | 650104021007GB00006F00020039 | 650104021007GB00006F00020134 |
| 不动产权证号 | 2004017804 | 2004017803 |
| 权利性质 | 划拨 | 划拨 |
| 房屋用途 | 住宅 | 住宅 |
| 产权来源 | 其他 | 其他 |
| 宗地面积/建筑面积 | 宗地面积：3618.56 m ² /建筑面积：102.01 m ² | 宗地面积：3618.56 m ² /建筑面积：96.88 m ² |
| 土地分摊面积： | 14.43 m ² | 13.71 m ² |
| 房屋结构 | 钢筋混凝土 | 钢筋混凝土 |
| 竣工时间： | 2002年01月1日 | 2002年07月31日。 |
| 房屋性质 | 产量房产 | 经济适用住房 |

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》，本次估价价值时点为2019年5月16日，估价人员实地查勘日期为2019年5月27日。

依据乌鲁木齐市新市区人民法院出具的(2019)新0104执489号《补充评估通知书》估价人员再次实地查勘日期为2019年9月5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，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。



九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 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2019年5月16日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1651781元，人民币大写金额壹佰陆拾伍万壹仟柒佰捌拾壹元整。

房地产评估结果一览表

| 序号 | 权利人名称 | 不动产房屋坐落 | 不动产权证号 | 所在层/总层数 | 建筑面积(M ²) | 评估单价(元/M ²) | 评估总价(元) |
|----|-------|-------------------------------|------------|----------|-----------------------|-------------------------|---------|
| 1 | 杜英 | 高新区河南东路12号金辰大厦6层2单元6C室 | 2004017804 | 6/16(-1) | 102.01 | 8305 | 847193 |
| 2 | 杜英 | 乌鲁木齐市高新技术开发区河南东路12号金辰大厦-2-6D室 | 2004017803 | 6/16(-1) | 96.88 | 8305 | 804588 |
| 合计 | | | | | 198.89 | | 1651781 |



十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬(注册证号 6520110003)

刘彬 2019.9.17

注册房地产估价师 张书杰(注册证号 6520080006)

张书杰 2019.9.17

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2019年5月27日。依据乌鲁木齐市新市区人民法院出具的(2019)新0104执489号《补充评估通知书》估价人员再次实地查勘日期为2019年9月5日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2019年5月16日至2019年9月17日,评估报告提交日期2019年9月17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。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一九年九月十七日

