

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：因刘兴华与杨华俊买卖合同纠纷一案，乌鲁木齐市新市区人民法院拟执行杨华俊位于凤翔馨城 48-1201 室住宅房地产，为乌鲁木齐市新市区人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为杨华俊位于凤翔馨城 48-1201 室的房地产，《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新 0104 执恢 218 号）、《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载：

估价对象状况一览表

权利人	不动产权证号	房屋坐落	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	产别	规划用途	建筑年代	房屋结构
杨华俊	HS1000199768	凤翔馨城 48-1201 室	25	12	125.94	私产	成套住宅	2007	钢筋混凝土

于价值时点委估房地产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2018 年 10 月 12 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	
	比较法、收益法	
测算结果	总价 (万元)	149.7427
	单价 (元/m ²)	11890
估价结果	总价 (万元)	149.7427
	单价 (元/m ²)	11890

房地产市场价值：为人民币 149.7427 万元，大写金额：人民币壹佰肆拾玖万柒仟肆佰贰拾柒元整。单位建筑面积评估值：11890 元/平方米。

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新 0104 执恢 218 号）、《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，估价对象凤翔馨城 48-1201 室的房地产已查封。

5、至价值时点未取得房屋所有权证，估价结果内涵包括估价对象建筑物及其相应分摊的土地使用权价值，不包含室内二次装修。

6、于价值时点勘查现场时，我评估机构对估价对象外观及估价对象所在地域周边情况均作了详细的调查与了解，但产权人未出现，故室内无法进入，且无法通过其他方式勘查到房屋内部情况，经与经办法官协商决定此次评估设定估价对象内部装修为毛坯，提醒报告使用者注意。

7、于勘查现场时，估价对象有拖欠物业管理费，提醒报告使用者注意。

8、依据估价目的及房地产估价规范，本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
王弟辉	6520150004		
汪建国	6619970020		

场原则确定的现行市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇不可抗力对房地产价格的影响，若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果会失效。

4、本估价结果是在满足全部假设与限制条件先，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见，该评估意见是假定在充分发达的公开市场条件下交易双方在地位平等。充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，不代表估价对象在设计产权形态转变是的实际交易价格。

5、未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向房屋所有权人、司法机关及审查部门以外的单位及个人提供。

6、本估价报告有效期为壹年，即二零一八年十月三十一日至二零一九年十月三十日，如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上，我们对此结果造成的损失不承担责任。

7、本次房地产价值的体现是土地与房产共同产生的收益的结果，对此提醒报告使用者注意。

（三）使用中需注意的其他事项：

1、本次评估根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新 0104 执恢 218 号）、《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，房屋所有权人：杨华俊，本次估价以前述中所载内容为准。

2、估价对象于价值时点已设立他项权利，根据《房屋他项权证》（锡房他证惠山字第 HS1000101717 号）《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，房屋座落于凤翔馨城 48-1201 室，房屋他项权利人为杨华俊，权利人：中国建设银行股份有限公司无锡分行；权利种类：一般抵押；债券数额：280000；担保范围：全部房产；债权履行/债权确定时间：2007-06-08 起至 2037-06-08 止。

3、估价对象座落于凤翔馨城 48-1201 室，根据《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，估价对象于价值时点查封状况如下：

项目及结果		
测算结果	总价(万元)	149.7427
	单价(元/m ²)	11890
估价结果	总价(万元)	149.7427
	单价(元/m ²)	11890

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
王弟辉	6520150004		
汪建国	6619970020		

(十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一八年十月十二日当日

(十三) 估价作业日期:

二零一八年九月十二日(受理日)至二零一八年十月三十一日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十月三十一日

无锡市不动产（房屋）登记簿证明

打印日期: 2018-10-11 09:06:49

权利人		杨华俊 HS1000199768							
不动产坐落		凤翔馨城48-1201			发证日期		2009年09月13日		
不动产单元号		3202061005596800001F00000640			房屋代码		32020600100785113000201425		
产价		425267			产别		私产		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	建筑年代	规划用途	
		1201	钢筋混凝土结构	25	12	125.94	2007	成套住宅	
						以下空白			
其它有效权利状况									
权利人		权利种类		债权数额		担保范围		债务履行/债权确定时间	
1	中国建设银行股份有限公司无锡分行		一般抵押		280000		全部房产		2007-06-08起至2037-06-08止
2							以下空白		
3									
不动产有效限制情况									
来文单位		来文编号			收文日期		限制内容		
1	新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院		2014新执字第520			2017-02-14		查封	
2						以下空白			
3									
4									
5									
6									
7									
8									
附记									

注：本证明摘录于无锡市不动产登记簿

经办人：邵锦瑾



(盖章)

07-1831

房他证

基山

字第

号

421.500

320-10614816-200338

房屋他项权利人	中国建设银行股份有限公司					
房屋所有人	杨华俊					
房屋所有权证号	HS1000199708					
房屋坐落	凤翔馨城48-1201					
他项权利种类	抵押					
债权数额	280000					
登记时间	2009年9月14日					

700687

全部房产	附记
	07.6.8-2037.6.8

填发单位 (盖章)

中国建设银行个人贷款对账单



经办行: 320610012
 账号: 32001061483600000000200338
 贷款金额: 380,000.00
 合同起始日: 2007年06月08日
 查询开始日期: 2018年01月01日

名称: 建行无锡翠竹支行
 户名: 杨华俊
 所购房产地址: 凤翔第12号1204
 合同到期日期: 2037年06月08日
 查询结束日期: 2018年12月31日

第1页

序号	交易日期	摘要	发生额				本金余额	流水号	
			合计	本金	利息	罚息			
1	2018年01月08日	自动借款支付	1,413.92	628.70	785.22	0.00	225,605.79		
2	2018年02月08日	自动借款支付	1,413.92	630.86	783.04	0.00	224,974.91		
3	2018年03月08日	自动借款支付	169.77	0.00	169.77	0.00	224,974.91		
4	2018年03月09日	正常款项	944.15	633.07	311.08	0.00	224,341.84	1300080011520556324302886700000000020000	
5	2018年04月08日	自动借款支付	553.65	0.00	553.65	0.00	223,788.19		
6	2018年04月08日	正常款项	860.27	635.27	225.00	0.00	223,706.59	13000800115231539683785693000000000320000	
7	2018年05月08日	自动借款支付	336.73	0.00	336.73	0.00	223,706.59		
8	2018年05月08日	正常款项	1,077.19	637.47	439.72	0.00	223,069.10	1300080011525743918770889300000000020000	
9	2018年06月06日	正常款项	1,413.92	639.68	774.24	0.00	222,429.42	1020015311528248674722799300000000020000	
10	2018年07月03日	正常款项	1,413.92	642.06	771.86	0.00	221,787.36	1020015151530581999584039300000000020000	
11	2018年08月07日	正常款项	1,413.92	644.50	769.42	0.00	221,142.86	1020015051533604907818555300000000020000	
12	2018年09月07日	正常款项	1,413.92	646.14	767.78	0.00	220,496.32	1020015301536284436242504300000000020000	
13	2018年10月08日	正常款项	1,413.92	648.60	765.32	0.00	219,847.73	1020015211538961956108920300000000020000	
此列数字为建行系统自动生成，仅供参考									
累计归还贷款			贷款余额:				219,847.73		
已还本金:	已还利息:	拖欠总额:				0.00			
60,182.27	162,795.62	其中: 拖欠本金				0.00			
当前到期金额:	1,413.92	其中: 拖欠利息				0.00			
年利率:	4.1650000	其中: 拖欠罚息				0.00			

打印机构: 320610012

打印柜员: 宋兰

打印日期: 2018-10-11

0510-82722922

物业费催款通知

48 号 1201 室 杨俊 业主:

你户从 2016 年 1 月 1 日到 2018 年 10 月 31 日的物业管理费尚未缴纳, 共拖欠 $125.94 \times 2498 = 4282$ 元。物业已催缴多次。为了方便你的生活, 为使小区物业管理工作正常开展, 希接到(或看到)本通知后, 请尽快到物业公司缴纳物业费。如果一周内再不来缴纳, 我们将通过司法程序解决。特此告知, 敬请配合, 谅解!

无锡市嘉诚物业管理有限公司

凤翔馨城客服中心

2018 年 10 月 10 日 (送达联)

物业费催款通知

48 号 1201 室 杨俊 业主:

你户从 2016 年 1 月 1 日到 2018 年 10 月 31 日的物业管理费尚未缴纳, 共拖欠 $125.94 \times 2498 = 4282$ 元。物业已催缴多次。为了方便你的生活, 为使小区物业管理工作正常开展, 希接到(或看到)本通知后, 请尽快到物业公司缴纳物业费。如果一周内再不来缴纳, 我们将通过司法程序解决。特此告知, 敬请配合, 谅解!

无锡市嘉诚物业管理有限公司

凤翔馨城客服中心

2018 年 10 月 10 日 (留存联)

估价对象房地产情况说明

根据委托方相关要求，经过现场勘查及相关资料调查整理，本次评估依据根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新0104执恢218号）、《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》及现场勘查了解的具体情况，对估价对象房地产情况进行如下相关说明：

一、估价对象权益因素及影响

根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新0104执恢218号）、《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》：记载估价对象凤翔馨城48-1201室的住宅房地产已查封：

1、估价对象于价值时点已设立他项权利，根据《房屋他项权证》（锡房他证惠山字第HS1000101717号）《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，房屋座落于凤翔馨城48-1201室，房屋他项权利人为杨华俊，权利人：中国建设银行股份有限公司无锡分行；权利种类：一般抵押；债券数额：280000；担保范围：全部房产；债权履行/债权确定时间：2007-06-08起至2037-06-08止。

2、估价对象座落于凤翔馨城48-1201室，根据《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，估价对象于价值时点查封状况如下：

①来文单位：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院；来文编号：2014新执字第520；收文日期：2017-02-14；限制内容：查封。

3、根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新0104执恢218号）、《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》记载，估价对象凤翔馨城48-1201室的房地产已查封。

4、至价值时点未取得房屋所有权证，估价结果内涵包括估价对象建筑物及其相应分摊的土地使用权价值，不包含室内二次装修。

5、于价值时点勘查现场时，我评估机构对估价对象外观及估价对象所在地域周边情况均作了详细的调查与了解，但产权人未出现，故室内无法进入，且无法通过其他方式勘查到房屋内部情况，经与经办法官协商决定此次评估设定估价对象内部装修为毛坯，提醒报告使用者注意。

6、于勘查现场时，估价对象有拖欠物业管理费，提醒报告使用者注意。

7、于价值时点委托方未提供《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未知。

8、估价对象区位因素及影响

(1)、位置(方位，相关场所距离，临街情况，朝向，楼层)

估价对象位于凤翔馨城 48-1201 室，距西漳中学 1 公里、秋蓉艺术培训中心 500 米，临凤翔路，南北朝向。

(2)、配套设施(学校，医院，购物，娱乐)

周围有西漳中学、秋蓉艺术培训中心、天一广场、无锡市天一实验小学、无锡市刘谭实验小学，明发商业广场。

9、估价对象实物因素及影响

于价值时点委托方未提供《国有土地使用证》，故分摊土地使用权面积未知。

10、估价对象人口因素及影响

无人口因素影响

11、估价对象社会因素及影响(政治安定、社会治安、城市化、房地产投机)

无社会因素及影响