

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

我公司受贵院的委托，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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》【2018 新 0102 执恢 412 号】，本次估价为委托方核实估价对象(刘迪与被执行人黄玉来民间借贷纠纷中一案黄玉来名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区汇坤园 5 栋 4 单元 6 层 601 房屋)在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：黄玉来名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区汇坤园 5 栋 4 单元 6 层 601 房屋，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《房屋所有权证》复印件（乌房权证沙依巴克区字第 2008360795 号）、《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》复印件（编号：2018-dak010-09149）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：黄玉来（身份证号：412727197403014035），房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区经二路 48 号汇坤小区 5 栋 6 层 4 单元 601，产别：私有，共有情况：单独所有，幢号：5，房号：601，结构：混合，房屋总层数：7 层，所在层数：6 层，建筑面积：99.52 平方米，设计用途：住宅，产权来源：买卖，房产状态：当前手，修建年代：2000 年。

经现场查勘，估价对象毗邻经一路、伊宁路，位于汇坤园小区，小区内共 11 栋住宅楼，小区正门位于小区北面，可行人和通车，其中 1 栋为高层住宅楼，其余均为多层住宅楼，估价对象所处 5 栋为混合结构多层住宅位于小区南边，共 7 层有 5 个单元，估价对象位于第 4 单元，

估价对象外墙满贴黄色装饰面砖，楼宇外观较新。估价对象所在的小区整体环境、绿化配套、卫生状况一般，小区内没有规划停车位，道路规划较拥挤，大门前配置安检亭，确保小区安全，小区大门与乌鲁木齐第四十二小学相邻，小区小孩上学较方便。

估价对象所处的单元为南北朝向，由楼栋朝北侧的双扇防盗单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，楼梯间为水泥抹灰地面，楼梯间墙面和顶部均刷白处理，部分墙面有污渍。该单元为一梯两户，地下一层为地下室，估价对象位于6层，入户门为单扇防盗门，房屋格局为三室两厅一厨一卫，为中等装修，客厅地面为复合木质地板，墙面为满贴布艺壁纸，设置木质踢脚线，顶部为石膏板二级吊顶装饰射灯；卧室地面为复合木质地板，设置木质踢脚线，墙面满贴布艺壁纸，顶部为抹灰刷白，装饰石膏顶角线；厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，设置橱柜，顶部集成吊顶，设置玻璃推拉门；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，顶部为集成吊顶，设置玻璃推拉门；水电暖齐全，现有人居住，使用正常。



汇坤园



估价对象

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11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,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2018年11月14日的客观市场价格为:

房地产总价:¥697038 元

大 写:人民币陆拾玖万柒仟零叁拾捌元整。

房地产单价:¥7004 元/平方米(建筑面积)

大 写:每平方米建筑面积人民币柒仟零肆元整

特别提示:1.本次估价结果为黄玉来名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区汇坤园5栋4单元6层601房屋的房地产市场价值,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.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,仅供法院执行估价对象作为价值参考依据,不是定价。

4.委托方没有提供估价对象的土地权属证书,是否办理不详,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

法定代表人:王蔚鸿

二〇一八年十一月三十日

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 | 6620020007 |  | 2018年11月30日 |
| 吐 雅 | 6519980023 |  中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023 | 2018年11月30日 |

二〇一八年十一月三十日

估价的假设和限制条件

一、估价报告使用的假设条件

(一) 一般性假设

1、本次评估以委托方提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。

2、本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3、本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：（1）公开的市场；（2）交易对象本身具备市场性；（3）众多的买者和卖者；（4）买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；（5）买者和卖者都具有完全信息；（6）理性的经济行为。

4、委托人提供了《房屋所有权证》复印件（乌房权证沙依巴克区字第2008360795号）、《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》复印件（编号：2018-dak010-09149）鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。

5、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据委托方提供的《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》（编号：2018-dak010-09149）记载，估价对象住宅被9次查封，查封情况如下：

查封文件及文号：（2017）新0102执保57号-2，查封法院：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封期限：2017-03-29至2020-03-28。

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：乌鲁木齐天山区人民法院

联系人：张奎魁

联系电话：8550071

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：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》【2018 新 0102 执恢 412 号】，本次估价为委托方核实估价对象（刘迪与被执行人黄玉来民间借贷纠纷中一案黄玉来名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区汇坤园 5 栋 4 单元 6 层 601 房屋）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（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

估价对象财产范围为：黄玉来名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区汇坤园 5 栋 4 单元 6 层 601 房屋，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《房屋所有权证》复印件（乌房权证沙依巴克区字第 2008360795 号）、《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》复印件（编号：2018-dak010-09149）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：黄玉来（身份证号：412727197403014035），房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区经二路 48 号汇坤小区 5 栋 6 层 4 单元 601，产别：私有，共有情况：单独所有，幢号：5，房号：601，结构：混合，房屋总层数：7 层，所在层数：6 层，建筑面积：99.52 平方米，设计用途：住宅，产权来源：买卖，房产状态：当前手，修建年代：2000 年。

（二）土地基本状况说明

委托方及案件当事人没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象位于沙依巴克区经二路 48 号汇坤小区 5 栋 6 层 4 单元 601 房屋，所处地段为乌鲁木齐市二级住宅用地，大宗地四至为：东临经一路，西临乌鲁木齐市绿景苑物业管理有限责任公司经二路小区，南临乌鲁木齐阿拉尔大厦，北临伊宁路、经一路东巷；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，估价对象毗邻经一路、伊宁路，位于汇坤园小区，小区内共 11 栋住宅楼，小区正门位于小区北面，可行人和通车，其中 1 栋为高层住宅楼其余均为多层住宅楼，估价对象所处 5 栋为混合结构多层住宅位于小区南边，共 7 层有 5 个单元，估价对象位于第 4 单元，估价对象外墙面满贴黄色装饰面砖，楼宇外观较新。估价对象所在的小区整体环境、绿化配套、卫生状况一般，小区内没有规划停车位，道路规划较拥挤，大门前配置安检亭，确保小区安全，小区大门与乌鲁木齐第四十二小学相邻，小区小孩上学较方便。

估价对象所处的单元为南北朝向，由楼栋朝北侧的双扇防盗单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，楼梯间为水泥抹灰地面，墙顶和墙面刷白处理，部分墙面有污渍，该单元为一梯两户，地下一层为地下室，

估价对象位于6层，入户门为单扇防盗门，房屋格局为三室两厅一厨一卫，为中等装修，客厅地面为复合木质地板，墙面为布艺壁纸，设置木质踢脚线，顶部为石膏板二级吊顶装饰射灯；卧室地面为复合木质地板，设置木质踢脚线，墙面为布艺壁纸，顶部为抹灰刷白，装饰石膏顶角线；厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，设置橱柜，顶部集成吊顶，设置玻璃推拉门；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，顶部为集成吊顶，设置玻璃推拉门；水电暖齐全，现有人居住，使用正常。

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：2018年11月14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、查封等其他权利对价值的影响。

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。

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：运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的估价方法。

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 2018 年 11 月 14 日日的客观市场价格为：

房地产总价：¥697038 元

大 写：人民币陆拾玖万柒仟零叁拾捌元整。

房地产单价：¥7004 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟零肆元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 比较法 | 收益法 |
|------|---------------------------|--------|--------|
| 测算结果 | 总 价（元） | 736548 | 657529 |
| | 建筑面积单价（元/m ² ） | 7401 | 6607 |
| 估价结果 | 总 价（元） | 697038 | |
| | 建筑面积单价（元/m ² ） | 7004 | |

特别提示：1. 本次估价结果为黄玉来名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区汇坤园 5 栋 4 单元 6 层 601 房屋的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备。

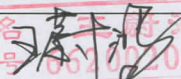

2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，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 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 |  中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007 | 2018年11月30日 |
| 吐雅 | 6519980023 |  中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023 | 2018年11月30日 |

十二、实地查勘期

2018年11月14日至2018年11月21日

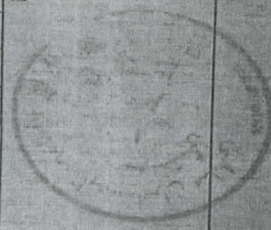
十三、估价作业期

2018年11月14日至2018年11月29日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

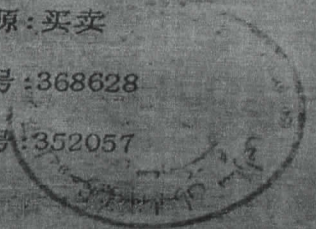
二〇一八年十一月三十日

| | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------|
| ئۇي ئىگىدارلىق مەۋقۇقى ئىككىسى 房屋所有权人 | | 黄玉米 412727197403014035 | | | | | |
| ئۇيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落 | | 沙依巴克区经二路48号汇坤小区 | | | | | |
| بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘 (地) 号 | | مۆلۈك ئايرىسى 产 别 | | 私有房 | | | |
| 房屋状况 | كورىيۇسى نومۇرى 幢号 | ئۇي نومۇرى 房号 | قۇرۇلمىسى 结构 | ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى 房屋总层数 | نۇرۇشلۇق قەۋەتتىكى نومۇرى 所在层数 | قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米) | لايىھەدىكى ئىشلىتىلىشى 设计用途 |
| | 5 | 601 | 混合 | 7 | 6 | 99.52 | 住宅 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| قانارلىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلىنغۇچى 共有人 | | ئورتاق ئىگىدارلىق كۆۋەتمە نومۇرى 共有权证号自 至 | | | | | |
| يەر ئىشلىتىش تەمىناتى ئورنىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| يەرگۈۋەتمەسى نومۇرى 土地证号 | | ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米) | | | | | |
| ھوقۇق ماركىتىرى 权属性质 | | ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限 | | يىل ئاينىڭ كۈنىدىن يىل ئاي كۈنىگىچە 年 月 日至 年 月 日 | | | |
| ئۆزگىچە نۇر ھوقۇقىنى بېكىتىش ئورنىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| ھوقۇق ئىككىسى 权利人 | ھوقۇق تۈرى 权利种类 | ھوقۇق دائىرىسى 权利范围 | ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值(元) | بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期 | پۈتۈشكەن مۇددىتى 约定期限 | سېتىۋېتىلگەن ۋاقتى 注销日期 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |



قوشۇمچە خاتىرە
附 记

产权来源: 买卖
业务编号: 368628
房屋编号: 352057





乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2018-dak010-09149

根据黄玉来向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

| | | | |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|
| 申请查询区域范围 | 【 】 1.天山区 【 】 2.沙依巴克区 【 】 3.水磨沟区 【 】 4.新市区(高新区) 【 】 5.米东区 【 】 6.其他 | | |
| 被查询人姓名 | 黄玉来 | 证件号 | 412727197403014035 |
| 房屋坐落 | 沙依巴克区经二路48号汇坤小区5栋6层4单元601 | | |
| 权证号 | 乌房权证沙依巴克区字第2008360795号 | | |
| 权利人 | 黄玉来 | 房屋性质 | 存量房产 |
| 登记日期 | 0001年01月01日 | 建筑面积 | 99.52 |
| 房产状态 | 当前手 | 建成年份 | 2000 |
| 冻结状态 | 未冻结 | | |
| 房屋坐落 | 沙依巴克区经一路189号7栋6层1单元602 | | |
| 权证号 | 乌房权证沙依巴克区字第2011354291号 | | |
| 权利人 | 黄玉来 | 房屋性质 | 存量房产 |
| 登记日期 | 2011年05月06日 | 建筑面积 | 78.7 |
| 房产状态 | 当前手 | 建成年份 | |
| 冻结状态 | 未冻结 | | |
| 购房人 | 黄玉来 | 预售合同号 | YS0178980 |
| 房屋坐落 | 沙依巴克区平顶山东二路7号中央郡商住小区10栋16层4单元1601 | | |
| 建筑面积 | 114.5 | 登记日期 | 2011年01月20日 |
| 房屋性质 | 新建商品房 | 备注 | |
| 冻结状态 | 未冻结 | | |
| 预告状态 | 预告权利人 | 黄玉来 | 预告证明号 乌房沙依巴克区预字第174083号 |
| | 房屋坐落 | 沙依巴克区平顶山东二路7号中央郡商住小区10栋16层4单元1601 | |
| | 登记时间 | 2011年02月11日 | |
| 预告抵押状态(按揭状态) | 预告权利人 | 招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行 | 抵押预告证明号 乌房沙依巴克区预字第177046号 |
| | 债权数额 | 630000 | 约定期限 2011年01月29日至2033年01月29日 |