



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，我们对卢巧英位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802 的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802 的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 137.41 平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼幢的第 8 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为卢巧英。

估价目的：为刘宏俊与王向东、卢巧英房产买卖合同纠纷一案的财产执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019 年 3 月 20 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2019 年 3 月 20 日的房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 3 月 20 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：133.2877 万元

（大写：人民币壹佰叁拾叁万贰仟捌佰柒拾柒元整。）

评估总建筑面积：137.41 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：9700 元/平方米。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价对象估价时点的市场价值:

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积单价 (元/m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估总价 (万元)
卢巧英	位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区 (三期) 11 栋 8 层 1 单元 802	9700	137.41	133.2877
大写 (人民币元)		壹佰叁拾叁万贰仟捌佰柒拾柒元整		

特别提示: (1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权, 也不包括原有的租赁权和用益物权。 (2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。 (3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。 (4) 本估价报告使用期限自 2019 年 6 月 12 日至 2020 年 6 月 11 日。 (5) 评估详情, 请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈新军

二〇一九年六月十二日



估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院
- 2、权属人：卢巧英
- 3、申请执行人：刘宏俊
- 4、被执行人：王向东、卢巧英

二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司
住所：乌鲁木齐市新市区民主路 31 号世纪大厦 1501 室
资质等级：贰级
法定代表人：陈新军
联系电话：0991-2300239
联系人：张宁 18690628703

三、估价对象

本次估价对象为卢巧英位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802 的住宅用途房地产，委估房地产的建筑面积为 137.41 m²。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802 的住宅用途房地产			
	坐落	新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802			
	四至	东至	四平路	南至	河北东路
		西至	长春路	北至	京疆路



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

规模	建筑面积	137.41 平方米		其他	
	用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅
	房屋所有权人	卢巧英			
区位状况	位置	位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802 住宅房地产，估价对象位于第 8 层，结构为钢筋混凝土。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道混凝土路面，附近区域内有 303 路、913 路、73 路、6401 路等公交线路经停，距连乌鲁木齐火车站约 16.1 公里，距乌鲁木齐站约 13.3 公里，距地窝堡机场约 13.6 公里。该小区周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐，城市环境优良。委估房地产位于新市区。邻近主干道，车流量较大，噪音污染一般，空气质量一般。2、人文环境：估价对象所在地区为乌鲁木齐市新市区，区域多为大型住宅小区及办公区，居民多为企事业单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为住宅及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员，人文素质较高，消费能力较高。			
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市新市区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象 500 米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施完备。			
建筑物基本状况	外观层数及高度	位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）11 栋 8 层 1 单元 802 住宅楼，楼宇外观较好，主体结构完好，基础无明显沉降。			
	建筑规模	建筑面积 137.41 平方米			
	建筑结构	钢筋混凝土结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	装饰装修	外	干挂石材	外	大堂入户门，入户为防火门
		内	墙纸	内	木质实门
		天花	客厅、卧室为二级吊顶	窗	塑钢窗
		楼地面	瓷砖	楼	电梯、步行梯
		空调消防	消防设施齐全	厨	墙面瓷片（到顶）顶棚为集成吊顶
		物	专业物业管理	厨	防滑瓷砖
业状况			厕		
使用状况	正常自用	维	较好		
		护			
		保			
		养			



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

	建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	层高、净高	建筑层高约 2.8 米；室内净高 2.7 米。
	空间平面布置	建筑物平面布置合理，空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	估价人员调档，估价对象 2013 年建成，至 2019 年房龄为 6 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 90%。
	工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构，独立桩基础，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。
	维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，主体结构完整。
土地基本状况	权属状况	未提供
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	房屋所有权	为卢巧英所有。依据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，乌房新市区预字第 353151 号；不动产单元号：65010413007GB000858F00110023；用途：规划用途住宅；产权来源：其他；登记时间：2013-10-23。
	不动产状态	当前手
	限制状态	未限制
	异议状态	无异议
	预告状态	已预告
	查封信息	无
	抵押信息	第一轮：抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐铁道支行、抵押人：卢巧英、不动产权证明号：乌房新市区预字第 361192 号、抵押方式：一般抵押、债权数额：760000 元。债权履行起止时间：2013-11-15 至 2034-11-15、登记时间：2013-10-23。

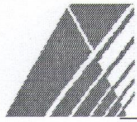
四、估价目的

估价目的是为刘宏俊与王向东、卢巧英房产买卖合同纠纷一案的财产执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2019 年 3 月 20 日，作为取价依据。

六、价值类型



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价 (元)	权重
比较法	9714	/	/	0.5
收益法	9685	/	/	0.5
评估价格	(9699.5) 取整 9700	137.41	1332877 (取整)	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用收益法测算出估价对象的收益单价为 9685 元/m²，比较法测算的评估价格为 9714 元/m²，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点的估价对象最终价值：

则：估价对象房地产单价=9700 元/m²

估价对象房地产总价

=9700 元/平方米×137.41 平方米

=1332877 元(取整)

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，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》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2019 年 3 月 20 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：133.2877 万元

（大写：人民币壹佰叁拾叁万贰仟捌佰柒拾柒元整。）

评估总建筑面积：137.41 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：9700 元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册房地产估价师 姓名：陈新军 注册号：6520060027		2019年6月12日
潘文斌	中国注册房地产估价师 姓名：潘文斌 注册号：6520060030		2019年6月12日

十二、实地查勘期

2019年3月20日。

十三、估价作业期

2019年3月20日至2019年6月12日。

附 件

- 1、委估房产外部及内部照片；
- 2、委估房产位置示意图；
- 3、乌鲁木齐市新市区区人民法院（2018）新0104执3094号评估委托书；
- 4、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件；
- 5、估价师资格证书复印件；
- 6、估价机构营业执照及资质证书复印件。