

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2019）新 0109 执 1169 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人赵峰与程颢民间借贷纠纷一案中程颢名下位于米东区米泉南路 343 号 2 栋 4 层 3 单元 402 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

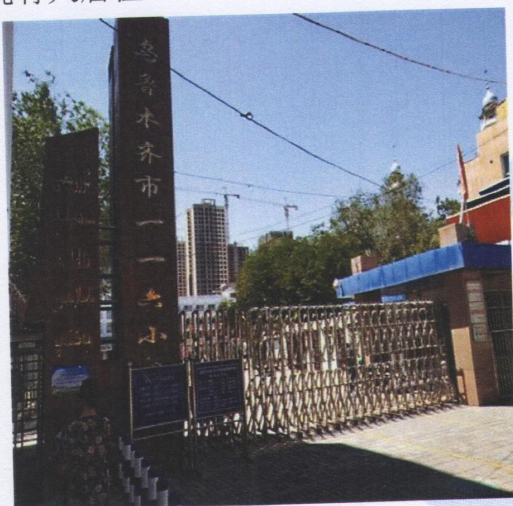
估价对象财产范围为：程颢名下位于米东区米泉南路 343 号 2 栋 4 层 3 单元 402，评估对象包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018266531）复印件以及我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据调查提供资料载明：权利人名称：程颢，不动产状态：当前手，预告状态：未预告，产权来源：其他，建筑面积：107.24 m<sup>2</sup>，用途：住宅，竣工时间：1998 年，登记时间：2013-6-24，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：混合结构，房屋性质：存量房产。

经案件当事人和现场查勘核实估价对象位于米东区米泉南路 343 号 2 栋 4 层 3 单元 402（即乌鲁木齐 116 小学家属院 2 栋 4 层 3 单元 402）。小区位于米泉南路西侧，西大寺南侧，小区共建有 3 栋多层住宅楼，临街一侧楼栋一层现作为商业步行街使用，小区内部呈 L 状环绕小学外围，小区内场地狭小，无法停靠车辆，仅有一处设有健身器材的休闲场所，小区内卫生状况、绿化环境、安保状况一般。

经现场查勘，估价对象所处 2 栋位于 116 小学家属院东南侧，为一栋地上六层，地下一层的混合结构住宅楼，建筑物外层刷黄色涂料，楼栋外

观较新，整栋楼东西朝向共分为3个单元，一梯2户，估价对象位于其中三单元402室，由楼栋西侧的一双扇防盗单元门（未配备语音呼叫系统）进入单元，入户门为单扇防盗门，室内为简单装修，房屋格局为三室两厅一厨一卫一储物间格局，室内装修情况如下：客厅、餐厅地面铺设复合木质地板，墙面为布艺壁纸设置电视背景墙，餐厅顶部为乳胶漆设置顶角线，客厅顶部为石膏板二级吊顶装饰射灯；卫生间、厨房及储物间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶装饰，厨房设置橱柜；卧室地面铺设复合木质地板，屋顶为乳胶漆粉饰，墙面打造衣柜，房屋水、电、暖齐全，现有人居住。



乌鲁木齐市116小家属院



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：2019年6月28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 2019 年 6 月 28 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥606978 元

大 写：人民币陆拾万陆仟玖佰柒拾捌元整。

房地产单价：¥5660 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟陆佰陆拾元整

特别提示：1. 本次估价结果为程颀名下位于米东区米泉南路 343 号 2 栋 4 层 3 单元 402 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，提请委托方注意。

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

二〇一九年七月十二日

## 5. 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

### 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、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6月28日的客观市场价格为：

房地产总价：¥606978 元

大 写：人民币陆拾万陆仟玖佰柒拾捌元整。

房地产单价：¥5660 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟陆佰陆拾元整

## 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）	623601	590249
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	5815	5504
估价结果	总价（元）	606978	
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	5660	

特别提示：1. 本次估价结果为程颀名下位于米东区米泉南路343号2栋4层3单元402房屋的房地产市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

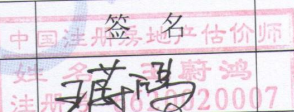
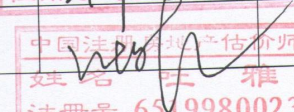
2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

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，提请委托方注意。

## 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7月12日
吐雅	6519980023		2019年7月12日

## 十二、实地查勘期

2019年6月28日至2019年7月1日

## 十三、估价作业期

2019年6月28日至2019年7月12日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年七月十二日

19

## 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



申请人	单位/个人名称		新疆创新律师事务所	
	证件类型/证号	工作证号	16501201511117785	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018266531
	不动产单元号	650109014001GB00087F00010005		
	不动产权证号	乌房权证米东区字第2013376783号		
	不动产坐落	米东区米泉南路343号2栋4层3单元402		
	权利人名称	程颖		
	证件号	652322198102230514		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积(m <sup>2</sup> )	107.24m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup>
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2013-6-24
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	混合结构	房屋性质	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:查封、查封文号:2017新0109执字第711号、查封文件:裁定书和协助执行通知书、查封起止时间:2017-04-25--2020-04-25、登记时间:2017-04-25			
	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院、查封类型:轮候查封、查封文号:2017新0109执保501号、查封文件:裁定书和协助执行通知书、查封起止时间:2017-12-20--2020-12-19、登记时间:2017-12-21			
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市米东区支行、抵押人:程颖、不动产权证明号:乌房米东区他字第2013335319号、抵押方式:一般抵押、债权数额:390000元 债权履行起止时间:2013-07-16--2025-07-16、登记时间:2013-07-17			
备注	1. 根据不动产统一登记制度有关要求,自2018年7月30日起,乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2. 申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。 3. 对涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。 4. 查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。			
登记机构盖章: 查档人:王琴 查档日期:2018-08-28 16:42:18				