

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》【（2020）新0102执恢102号】，本次估价为委托方核实估价对象（王国虎与韩涛民间借贷纠纷一案中韩涛名下位于乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期（蓝波湾）11栋2层3单元202室的一套住宅房屋）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：韩涛名下位于乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期（蓝波湾）11栋2层3单元202室一套面积为110.84平方米的住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：权利人：韩涛，不动产权证号：2006073382号，不动产单元号：650102010002GB00028F00090052，建筑面积：110.84 m²，结构：钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅，不动产状态：当前手，产权来源：其他，房屋性质：存量房产，竣工时间：2004年，登记日期：2012-9-21；宗地面积：20019.96 m²。

经现场查勘，百信幸福苑（蓝波湾）小区位于翠泉路东一巷北侧，距离翠泉路较近，小区内设有少量商业门店，百信幸福苑（蓝波湾）小区共有20栋多层住宅楼，建造时间为：2004年，估价对象所处11栋位于小区中部，为一栋地上6层的钢筋混凝土结构住宅楼，楼栋共分为4个单元，一梯两户，估价对象位于其第三单元202室，为东西朝向，小区绿化状况

及卫生状况一般，估价对象周边住宅小区较密集，人流量不大，小型商服门店较为集中，外部配套设施齐全，生活便利度较高。

经现场查勘，估价对象所在百信幸福苑（蓝波湾）小区，由翠泉路东一巷进入其小区入口处，估价对象所处 11 栋为东西朝向 6 层的钢筋混凝土结构住宅楼，楼栋内部由一扇子母双扇防盗门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象位于第 2 层 202 室，楼梯间地面为水泥抹面，墙面及顶部刷白，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室二厅二卫，室内装修情况如下：客厅及餐厅屋顶刷乳胶漆，墙面刷乳胶漆，地面铺地砖；卧室屋顶刷乳胶漆，墙面刷乳胶漆，地面铺木地板；厨房及卫生间屋顶为扣板，墙面贴墙砖，地面铺地砖；水、电、暖齐全，现有人居住正常使用。



百信幸福苑（蓝波湾）小区



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：2020 年 7 月 9 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

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

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 2020 年 7 月 9 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥753823 元

大 写：人民币柒拾伍万叁仟捌佰贰拾叁元整

房地产单价：¥6801 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟捌佰零壹元整

特别提示：1. 本次估价对象为拥有韩涛名下位于乌鲁木齐市天山区建国路 105 号附 1 号百信幸福苑五期（蓝波湾）11 栋 2 层 3 单元 202 室一套建筑面积为 110.84 m²住宅的市场价值。

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，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

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，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。

4. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认本次估价对象乌鲁木齐市天山区建国路 105 号附 1 号百信幸福苑五期（蓝波湾）11 栋 2 层 3 单元 202 室总层数为地上 6 层，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

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

2020 年 8 月 16 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、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

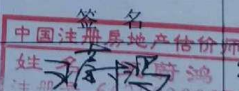
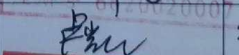
三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师对查勘的客观性、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。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2020年8月16日
卢 凯	6520200026		2020年8月16日

2020年8月16日

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：天山区金银路246号

法定代表人(院长)：翟青峰

联系人：李永春

联系电话：8550496

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
号房

估价资质等级：国家二级

证书编号：乌房估证2-004

法定代表人：王蔚鸿

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》【(2020)新0102执恢102号】，本次估价为委托方核实估价对象(王国虎与韩涛民间借贷纠纷一案中韩涛名下位于乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期(蓝波湾)11栋2层3单元202室的一套住宅房屋)在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

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：韩涛名下位于乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期(蓝波湾)11栋2层3单元202室一套面积为110.84平方米的住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务

务、抵押权以及其他项权利；委托方提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：权利人：韩涛，不动产权证号：2006073382号，不动产单元号：650102010002GB00028F00090052，建筑面积：110.84 m²，结构：钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅，不动产状态：当前手，产权来源：其他，房屋性质：存量房产，竣工时间：2004年，登记日期：2012-9-21；宗地面积：20019.96 m²。

(二) 土地基本状况说明

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期（蓝波湾）11栋2层3单元202室，所处地段为乌鲁木齐市四级住宅用地，大宗地四至为：东临雪峰小区，西临乌鲁木齐民族干部学校，南临翠泉路东一巷，北临新泉小区；宗地形状不规则，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，百信幸福苑（蓝波湾）小区位于翠泉路东一巷北侧，距离翠泉路较近，小区内设有少量商业门店，百信幸福苑（蓝波湾）小区共有20栋多层住宅楼，建造时间为：2004年，估价对象所处11栋位于小区中部，为一栋地上6层的钢筋混凝土结构住宅楼，楼栋共分为4个单元，一梯两户，估价对象位于其第三单元202室，为东西朝向，小区绿化状况及卫生状况一般，估价对象周边住宅小区较密集，人流量不大，小型商服门店较为集中，外部配套设施齐全，生活便利度较高。

经现场查勘，估价对象所在百信幸福苑（蓝波湾）小区，由翠泉路东一巷进入其小区入口处，估价对象所处11栋为东西朝向6层的钢筋混凝土结构住宅楼，楼栋内部由一扇子母双扇防盗门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象位于第2层202室，楼梯间地面为水泥抹面，墙面及顶部刷白，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室二厅二卫，室内装修情况

如下：客厅及餐厅屋顶刷乳胶漆，墙面刷乳胶漆，地面铺地砖；卧室屋顶刷乳胶漆，墙面刷乳胶漆，地面铺木地板；厨房及卫生间屋顶为扣板，墙面贴墙砖，地面铺地砖；水、电、暖齐全，现有人居住正常使用。

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：2020年7月9日。

六、价值类型

本次估价的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、查封等他项权利对价值的影响。

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。

4. 价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以

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)	757702	749833
	建筑面积单价(元/m ²)	6836	6765
估价结果	总价(元)	753823	
	建筑面积单价(元/m ²)	6801	

特别提示：1. 本次估价对象为拥有韩涛名下位于乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期（蓝波湾）11栋2层3单元202室一套建筑面积为110.84m²住宅的市场价值。

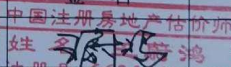
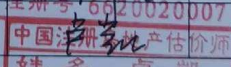
2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

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，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。

4. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认本次估价对象乌鲁木齐市天山区建国路105号附1号百信幸福苑五期（蓝波湾）11栋2层3单元202室总层数为地上6层，本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

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	2020年8月16日
卢凯	6520200026	 中国注册房地产估价师 姓名 卢凯 注册号 6520200026	2020年8月16日

十二、实地查勘期

2020年7月9日至2020年7月10日

十三、估价作业期

2020年6月17日至2020年8月16日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020年8月16日