

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【(2020)新 0105 执恢 45 号】，本次估价为委托方核实估价对象（新疆创博融资担保有限公司与刘俊利、李志惠、刘冰、李征借款合同纠纷一案中被执行人刘冰、李征名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室房屋）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

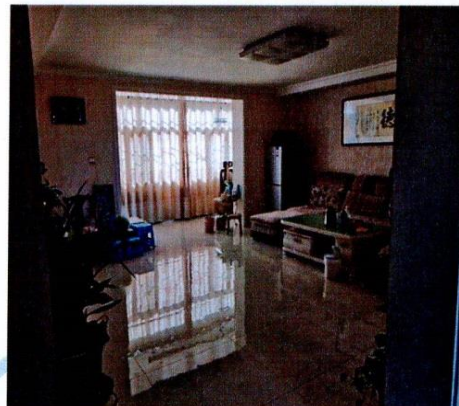
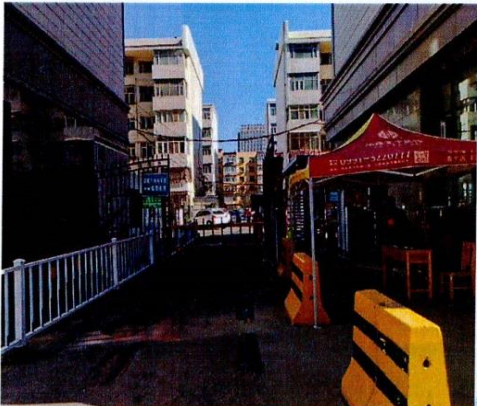
估价对象财产范围为：刘冰、李征名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

根据其提供资料载明：权利人名称：李征、刘冰，不动产房屋坐落：乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室，产权来源：其他，建筑面积：103.89 m²，房屋用途：住宅，竣工时间：2000 年 12 月 04 日，登记时间：2015 年 7 月 21 日，房屋结构：砖混结构，房屋性质：存量房产；

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号现实际小区名称为蟠龙居小区，北侧紧邻乌鲁木齐市第七十五小学，小区内绿化状况一般，卫生及安保状况较好。

经现场查勘，估价对象所处 10 栋位于小区东侧，为一栋地上六层的砖混结构建筑，建筑为东西朝向，建筑分为一个单元，一梯两户，单元门为双扇防盗门（配备语音呼叫系统），估价对象位于建筑第一单元 302 室，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室一厅一厨一卫，室内装修情

况如下：客厅地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶为石膏板吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶刷白，设有石膏顶角线；卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶，估价对象室内水、电、暖齐全。



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7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2020年7月7日的客观市场价格为：

房地产总价：¥828731元

大 写：人民币捌拾贰万捌仟柒佰叁拾壹元整

房地产平均单价：¥7977 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟玖佰柒拾柒元整

特别提示：1. 本次估价结果为李征、刘冰名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室一套住宅房地产的市场价值，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. 委托方未提供估价对象土地的权属证书，是否办理不详，提请委托人注意。

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

2020 年 7 月 12 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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象住宅被查封，查封情况如下：

查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院，查封类型：查封，查封文号：（2019）新0103执保字第272号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-04-22至2022-04-21，登记时间：2019-04-23；

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院
地址：乌鲁木齐市水磨沟区春景巷 100 号
法定代表人(副院长)：李莉
联系人：马强
联系电话：

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：0991-4881030

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【(2020)新 0105 执恢 45 号】，本次估价为委托方核实估价对象（新疆创博融资担保有限公司与刘俊利、李志惠、刘冰、李征借款合同纠纷一案中被执行人刘冰、李征名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格价值，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

刘冰、李征名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室房屋，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；委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

根据其提供资料载明：权利人名称：李征、刘冰，不动产房屋坐落：

乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号 10-1-302 室，产权来源：其他，建筑面积：103.89 m²，房屋用途：住宅，竣工时间：2000 年 12 月 04 日，登记时间：2015 年 7 月 21 日，房屋结构：砖混结构，房屋性质：存量房产；

（二）土地基本状况说明

委托人没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号蟠龙居小区所处地段为乌鲁木齐市三级住宅用地，大宗地四至为：北临乌鲁木齐市第七十五小学，南临新疆人才大厦，东临住宅楼，西临南湖北路；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，估价对象所处乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 34 号现实际小区名称为蟠龙居小区，北侧紧邻乌鲁木齐市第七十五小学，小区内绿化状况一般，卫生及安保状况较好。

经现场查勘，估价对象所处 10 栋位于小区东侧，为一栋地上六层的砖混结构建筑，建筑为东西朝向，建筑分为一个单元，一梯两户，单元门为双扇防盗门（配备语音呼叫系统），估价对象位于建筑第一单元 302 室，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为三室一厅一厨一卫，室内装修情况如下：客厅地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶为石膏板吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶刷白，设有石膏顶角线；卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶，估价对象室内水、电、暖齐全。

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 7 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

标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

(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 2020 年 7 月 7 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥828731 元

大 写：人民币捌拾贰万捌仟柒佰叁拾壹元整

房地产平均单价：¥7977 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟玖佰柒拾柒元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果		收益法	比较法
	测算结果	总价（元）		813563
建筑面积单价（元/m ² ）			7831	8123
估价结果	总价（元）		828731	
	建筑面积单价（元/m ² ）		7977	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论			

特别提示：1. 本次估价结果为李征、刘冰名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路34号10-1-302室一套住宅房地产的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

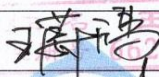
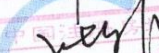
2. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

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. 委托人未提供估价对象土地的权属证书，是否办理不详，提请委托人注意。

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		2020年7月12日
吐雅	6519980023		2020年7月12日

十二、实地查勘期

2020年7月7日至2020年6月18日

十三、估价作业期

2020年7月7日至2020年7月12日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2020年7月12日

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市水磨沟区人民法院——吴进超 马生明			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65025115 65025081			
查询结果	不动产单元号	650105007007GB00368F00170008			
	不动产权证书号	乌房权证水字第2015382816号, 乌房权证水字第2015382815号			
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路34号10-1-302			
	权利人名称	李征、刘冰			
	证件号	411324198901200562、411324198912262435			
	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	103.89m ²	
	宗地面积	3694.62m ²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质		
	竣工时间	2000年12月04日	登记时间	2015年7月21日	
异议状态	无异议	限制状态	未限制		
房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产		
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2019)新0105执1136号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-07-26~2022-07-25, 登记时间:2019-07-29				
抵押信息	第1轮 抵押权人:新疆创博融资担保有限公司, 抵押人:刘冰 李征, 不动产权证明号:乌房他证水字第2015368379号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:620000元, 债权履行起止时间:2015-12-15~2019-12-31, 登记时间:2015-12-16				
备注	<p>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自然资源局负责, 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》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 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的, 需自行承担法律责任。</p> <p>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。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>b. 复印无效。</p>				
 登记机构盖章: 查档人:罗荣华 查档日期:2020-01-19 10:52:06 第1页, 共1页					