

## 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2019】第 039 号

估价项目名称：奇台县皓泽小额贷款公司与陈锡华、胡勇、胡程借款纠纷一案中，胡勇名下位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 27 号四季风情园小区 16 栋 4 层 4 单元 402 号涉案房地产的市场价格

估 价 委 托 人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

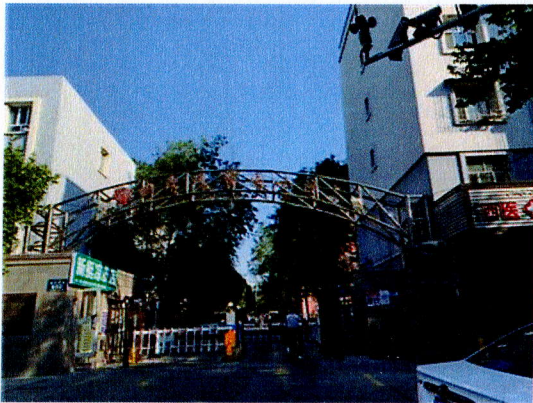
注册房地产估价师：王蔚鸿      注册号：6620020007

吐 雅      注册号：6519980023

估价报告出具日期：2019 年 8 月 17 日

东路以南，后门位于小区南部杭州东街以北，小区内整体呈矩形，小区内绿化状况较好，配套地上停车位，卫生状况较好。

经现场查勘，估价对象所处四季风情园北区 16 栋位于小区东南侧，为一栋地上六层砖混结构住宅楼。整栋楼共分为 5 个单元，楼栋外立面满刷涂料，部分区域做有保温层，楼栋内部由子母双扇防盗单元门（含语音呼叫系统）进入，一梯三户，单元内没有配备电梯，估价对象位于第 4 单元 402 室，截止查勘现场之时未能联系到房屋所有权人，故未能进入估价对象室内，所以此次评估包含室内普通装修；鉴于周围住宅使用正常，判断估价对象水电暖齐全，是否有人居住尚不明确。



四季风情园北区



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：2019 年 7 月 24 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

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2019)新 0104 执恢 131 号】，本次估价为委托方核实估价对象（胡勇位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 27 号四季风情园小区 16 栋 4 层 4 单元 402 号房产）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：胡勇位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 27 号四季风情园小区 16 栋 4 层 4 单元 402 号（16 栋为地上六层地下一层砖混住宅），包含室内普通装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益。根据委托方提供的《房屋所有权证》（乌房权证乌市高新区字第 2005030908 号）：载明住宅建筑面积为 82.52 平方米，是一栋修建年代为 2001 年的砖混结构多层住宅，编号为（乌房他证高新区字第 2012321351 号）的《房屋他项权证》记载：估价对象存在他项权利状况，他项权利人：胡勇，债权数额：300000，抵押方式：一般抵押，登记日期：2012/6/20，约定期限：2012/6/18 至 2013/6/18。目前是否解押不详。

估价对象存在查封状态，查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：乌房查（2016）18261 号，查封文件：（2016）新 0104 执 2199 号，查封起止时间：2016-10-09—2019-10-08，登记时间：2016-10-11。

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市新市区四季风情园北区 16 栋 4 层 4 单元 402 室大宗地四至：东临近株洲路，南临杭州东街、西临新疆警察学院、北临喀什东路，小区共有两个出入口，正大门位于小区北部喀什

中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2019 年 7 月 24 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥592989 元

大写：人民币伍拾玖万贰仟玖佰捌拾玖元整

房地产单价：¥7186 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币柒仟壹佰捌拾陆元整

特别提示：1.本次估价结果为胡勇名下位于乌鲁木齐高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 16 栋 4 单元 404 室房屋的房地产市场价格，包含室内普通装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益。

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。

5.经过对案件当事人及现场必要的调查，估价对象房屋目前属于查封状态，抵押贷款 300000 元，通过尽职调查了解到估价对象至价值时点之日拖欠金谷物业公司物业费 625 元、拖欠 6 年暖气费及滞纳金合计 15480.5 元，产权清晰。

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

二〇一九年八月十七日

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 7 月 24 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥592989 元

大写：人民币伍拾玖万贰仟玖佰捌拾玖元整

房地产单价：¥7186 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币柒仟壹佰捌拾陆元整

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
	总价（元）	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）		
测算结果	总价（元）		587295	598600
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）		7117	7254
估价结果	总价（元）		592989	
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）		7186	

特别提示：1. 本次估价结果为胡勇名下位于乌鲁木齐高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 16 栋 4 单元 404 室房屋的房地产市场价格，不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。

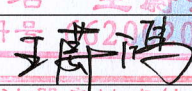
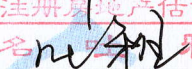
3.本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

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。

5.经过对案件当事人及现场必要的调查，估价对象房屋目前属于查封状态，抵押贷款 300000 元，通过尽职调查了解到估价对象至价值时点之日拖欠金谷物业公司物业费 625 元、拖欠 6 年暖气费及滞纳金合计 15480.5 元，产权清晰。

## 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 8 月 17 日
吐雅	6519980023		2019 年 8 月 17 日

## 十二、实地查勘期

2019 年 7 月 24 日至 2019 年 7 月 25 日

## 十三、估价作业期

2019 年 7 月 24 日至 2019 年 8 月 17 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年八月十七日