

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵院的委托，我对霍宁波位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 92 号东方花园 2 栋 12 层 G 座房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

一、估价目的

为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围：霍宁波位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 92 号东方花园 2 栋 12 层 G 座住宅房地产。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

估价对象规模：建筑面积 100.32 平方米，分摊土地使用权面积 10.64 平方米。（乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果）。

用途：住宅。

权属：依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中显示，估价对象房地产已办理权属登记，产权证号为：2007021808 号，依据委托方提供的新（2018）乌鲁木齐市不动产证明第 010124 号《不动产登记证明》载明，估价对象已取得乌市国用（2011）第 00018122 号《国有土地使用权证》，权属人均为霍宁波。

三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评价值时点为 2020 年 5 月 14 日（实地查勘之日）。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指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。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2020年5月14日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

	比较法	收益法
评估单价（元/m ² ）	7487	7459
权重取值	50%	50%
最终单价（元/m ² ）	7473	
建筑面积（m ² ）	100.32	
评估总价（元）	749691	
大写（元）	柒拾肆万玖仟陆佰玖拾壹	

七、关于估价结果使用的特别说明

（一）财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

（二）在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

（三）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（四）据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记，估价对象从2018年11月9日至2019年11月8日已设定抵押权，抵押权人为兴业银行股份有限公司乌鲁木齐市分行，同时由浙江省义乌市人民法院对该房屋进行了查封，查封起止时间为2020年1月6日至2023年1月5日。

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其

他优先受偿权情况，因此在本次估价中，估价对象视为没有被查封、未设立担保物权及无其他优先受偿权。

（五）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（六）经与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院执行法官沟通，本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例负担。

（七）涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人：贾俊丽

二〇二〇年五月二十二日

房地产估价结果报告

受托对霍宁波位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 92 号东方花园 2 栋 12 层 G 座，以“为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院
机构地址：乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路 655 号
联系人：李亮
联系方式：0991-5562018

二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司
机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 1119 号大成尔雅 A 座 908 室
法定代表人：贾俊丽
资格等级：国家贰级
证书编号：新建估证 2-033
联系电话：0991-4665222

三、估价目的

为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

霍宁波位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 92 号东方花园 2 栋 12 层 G 座，为乌鲁木齐市沙依巴克区长江路 92 号东方花园中的一套住宅。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	霍宁波位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路92号东方花园2栋12层G座的涉案住宅房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区长江路92号东方花园2栋12层G座		
	规模	建筑面积为100.32平方米		
	用途	登记用途	住宅	
		实际用途	住宅	
	权属	土地所有权	国家所有	
		土地使 用权	权利种类	出让
			土地使用 权人	霍宁波
		房屋所 有权	所有权人	霍宁波
	权属登记 编号		不动产权证号：2007021808	

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况	
项目名称	霍宁波位于乌鲁木齐市沙依巴克区长江路92号东方花园2栋12层G座的涉案住宅房地产市场价值评估报告	
坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区长江路92号东方花园2栋12层G座	
权属状况	权属人姓名	霍宁波
	权属登记编号	乌市国用(2011)第00018122号《国有土地使用权证》
土地使用期限	/	
土地使用权面积	宗地面积12515.7 m ² ，分摊土地使用权面积10.64 m ²	
四至	估价对象北至伊宁路，南至棉花街，西至住宅小区，东至长江路	
开发程度	宗地内外达到“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、	

	通暖、通气)和场地平整
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形,对土地利用较为有利

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况,估价对象建筑物基本状况见下表:

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	混合结构
设施设备	暗装供水、供电,电话线路,宽带,有线电视;水、电、暖等基础设施设备齐全,维护状况较好
建成时间	2003年11月30日
使用及维护状况	现状良好,使用正常,属基本完好房,约七成新
装饰装修	估价对象为东方花园其中的一套住宅,其附属设施指室内二次装修。估价对象入户门:防盗门。客厅:大理石地面、乳胶漆墙面、石膏吊顶、塑钢窗、踢脚线;卧室1:大理石地面、乳胶漆墙面、石膏吊顶、塑钢窗、木门、包门套、整体衣柜、踢脚线;卧室2:大理石地面、乳胶漆墙面、塑钢窗、木门、包门套、踢脚线;卧室3:大理石地面、乳胶漆墙面、石膏吊顶、塑钢窗、木门、包门套、踢脚线;厨房:地砖、墙砖、铝塑板顶、塑钢窗、橱柜;卫生间:地砖、墙砖、铝塑板顶、单扇推拉门、坐便器。

五、价值时点

根据本次估价目的,结合委托方要求,综合确定本次评估价值时点为2020年5月14日(实地查勘之日)。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值,是指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。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、二次装修及其应分摊的土地使用权价值,

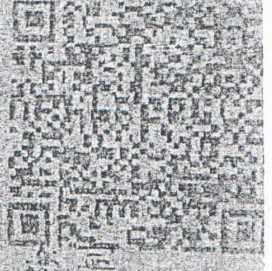
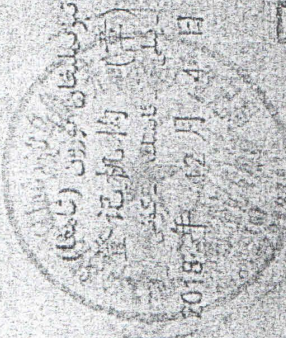
ئۈرۈمچى - كۆچمىسى مۆلۈك ئىسپاتى
 2018 (2018) ۈرۈمچى شەھىرى ئىسپاتى 010124 ۈرۈمچى

ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى	ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى
ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى	ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى ئىسپاتى مەلۇماتى

ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى

ئىسپاتى مەلۇماتى

ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى



ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى
 ئىسپاتى مەلۇماتى

估价结果汇总表

(币种: 人民币)

估价方法	比较法	收益法
相关结果		
评估单价 (元/m ²)	7487	7459
权重取值	50%	50%
最终单价 (元/m ²)	7473	
建筑面积 (m ²)	100.32	
总价 (元)	749691	
大写 (元)	柒拾肆万玖仟陆佰玖拾壹	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓 6520060041 贾俊丽 注册号 6520060041		2020年5月22日
王雪	中国注册房地产估价师 姓 6520190009 王雪 注册号 6520190009		2020年5月22日

十二、实地查勘日期

估价人员于2020年5月14日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二〇年五月十四日至二〇二〇年五月二十二日, 估价报告出具日期为二〇二〇年五月二十二日。

