

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院：

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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院委托书》【(2020)新01执恢50号】，本次估价为委托方核实估价对象（岳淑琴与热孜万其他案由一案中对新疆广汇房地产开发有限公司名下位于新市区府友巷40号京都小区5栋2层6单元202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：估价对象为新疆广汇房地产开发有限公司名下位于新市区府友巷40号京都小区5栋2层6单元202室，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》复印件，以及我方调查人员在不动产登记中心取得的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为本次评估的依据。

根据其提供资料载明：权利人名称：新疆广汇房地产开发有限公司，不动产状态：当前手，预告状态：已预告，产权来源：其他，建筑面积：69.71 m²，宗地面积：36497.72 m²，房屋用途：住宅，竣工时间：1996年11月30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；

经现场查勘，估价对象所处新市区府友巷40号京都小区周边临近主干道北京路，距新疆图书馆、医学院较近，小区沿街设置小型步行街，商超、诊所等外部配套设施较完善，京都小区内部由位于北京路岔路府友巷进入，小区内均为多层住宅楼，内部绿化状况一般，安保、卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处京都小区5栋位于小区中部，为一栋地上

7层、地下一层的砖混结构住宅楼，建筑共分为八个单元，呈“L”型，估价对象位于第6单元为东西朝向，一梯四户，建筑内部由一子母双扇防盗单元门进入，估价对象位于建筑第6单元202室，估价对象入户门为单扇防盗门进入室内，房屋格局为一室一厅一厨一卫，房屋为老式简装。

房屋装修情况如下：客厅地面为复合木质地板，墙顶刷白，部分墙面剥落；卧室地面为铺地板革，墙顶刷白，部分墙面破损；厨房地面满铺地砖，墙裙贴壁纸，顶部刷白部分墙面污渍；卫生间地面满铺地砖，墙裙贴磁，顶部刷白。现室内水、电、暖齐全



京都小区



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号。

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 9 号的客观市场价格为：

房地产总价：¥456322 元

大 写：人民币肆拾伍万陆仟叁佰贰拾贰元整

房地产单价：¥6546 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟伍佰肆拾陆元整

特别提示：1. 本次估价结果为新疆广汇房地产开发有限公司名下位于新市区府友巷 40 号京都小区 5 栋 2 层 6 单元 202 室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. 委托方未提供估价对象的土地使用权证，是否办理不详，提请委托方注意。

5. 根据我单位在调查取得的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件载明，估价对象目前存在查封、抵押登记信息，本次估价不考虑估价对象债权债务等其他项权利对价值的影响。

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 9 月 9 日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

法定代表人(院长)：张永江

联系人：俞兆远

联系电话：0991-4687951

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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院委托书》【(2020)新 01 执恢 50 号】，本次估价为委托方核实估价对象（岳淑琴与热孜万一案中新疆广汇房地产开发有限公司名下位于新市区府友巷 40 号京都小区 5 栋 2 层 6 单元 202 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据，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

估价对象财产范围为：估价对象为新疆广汇房地产开发有限公司名下位于新市区府友巷 40 号京都小区 5 栋 2 层 6 单元 202 室，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》复印件，以及我方调查人员在不动产登记中心取得的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为本次评估的依据。

根据其提供资料载明：权利人名称：新疆广汇房地产开发有限公司，不动产状态：当前手，预告状态：已预告，产权来源：其他，建筑面积：69.71 m²，宗地面积：36497.72 m²，房屋用途：住宅，竣工时间：1996年11月30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；

（二）土地基本状况说明

委托方没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象所处新市区府友巷40号京都小区所处地段为乌鲁木齐市二级住宅用地，大宗地四至为：东临鲤鱼山清真寺，西临政府家属院，南临环球小区，北临府友巷；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，估价对象所处新市区府友巷40号京都小区周边临近主干道北京路，距新疆图书馆、医学院较近，小区沿街设置小型步行街，商超、诊所等外部配套设施较完善，京都小区内部由位于北京路岔路府友巷进入，小区内均为多层住宅楼，内部绿化状况一般，安保、卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处京都小区5栋位于小区中部，为一栋地上7层、地下一层的砖混结构住宅楼，建筑共分为八个单元，呈“L”型，估价对象位于第6单元为东西朝向，一梯四户，建筑内部由一子母双扇防盗单元门进入，估价对象位于建筑第6单元202室，估价对象入户门为单扇防盗门进入室内，房屋格局为一室一厅一厨一卫，房屋为老式简装。

房屋装修情况如下：客厅地面为复合木质地板，墙顶刷白，部分墙面剥落；卧室地面为铺地板革，墙顶刷白，部分墙面破损；厨房地面满铺地砖，墙裙贴壁纸，顶部刷白部分墙面污渍；卫生间地面满铺地砖，墙裙贴磁，顶部刷白。现室内水、电、暖齐全。

五、价值时点

得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料

4. 《司法鉴定（评估）风险告知书》
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 9 号的客观市场价格为：

房地产总价：¥456322 元

大 写：人民币肆拾伍万陆仟叁佰贰拾贰元整

房地产单价：¥6546 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟伍佰肆拾陆元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法及结果	收益法	比较法
测算结果	总价（元）	456879	455694
	建筑面积单价（元/m ² ）	6554	6537
估价结果	总价（元）	456322	
	建筑面积单价（元/m ² ）	6546	
权重说明	本次按照加权算数平均的方法确定估价结果，收益法计算结果与比较法计算结果各按照 50%计取		

特别提示：1. 本次估价结果为新疆广汇房地产开发有限公司名下位于新市区府友巷40号京都小区5栋2层6单元202室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. 委托方未提供估价对象的土地使用权证，是否办理不详，提请委托方注意。

5. 根据我单位在调查取得的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件载明，估价对象目前存在查封、抵押登记信息，本次估价不考虑估价对象债权债务等其他项权利对价值的影响。

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9月9日
卢凯	6520200026		2020年9月9日

十二、实地查勘期

2020年7月9日至2020年7月22日

十三、估价作业期

2020年7月9号至2020年9月9日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限公司
2020年9月9日



ZDSY