

致评估委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所为执行被执行人郜波责令退赔一案涉及的郜波所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 90 号友好花园二期 1 栋 5 层 1 单元 502 号住宅房地产的市场价值进行评估。

评估目的：对郜波所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 90 号友好花园二期 1 栋 5 层 1 单元 502 号住宅房地产进行评估，目的是为乌鲁木齐市中级人民法院拟确定郜波所有的住宅房地产处置参考价提供参考依据。

评估对象：系指位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 90 号友好花园二期 1 栋 5 层 1 单元 502 号住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的出让土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑结构为钢筋混凝土结构；用途为住宅；根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》显示评估对象建筑面积为 82.71 平方米；根据《乌鲁木齐市住房情况查询纪录》显示房屋所有权人为郜波，产权来源为购买。

具体详见下表：

产权持有人	房屋所有权证号	用途	所在楼层/总层数	结构	建成年代	建筑面积 (m ²)
郜波	2010008447	住宅	5 层/6 层	钢筋混凝土结构	2006 年	82.71

土地状况：共有宗地面积为 7,089.52 平方米。

价值时点：二〇二二年五月二十五日

价值类型：市场价格。

市场价格是指评估对象在市场上的平均交易价格。

价格内涵是评估对象在价值时点，满足评估假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的出让土地使用权、公共配

套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。

评估方法：比较法、收益法

评估结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，其中比较法作为出售价格较为准确，收益法为测算房地产未来收益的方法，由于乌鲁木齐市住宅房地产租赁价格偏低，租售不配比；故我们认为比较法的结果可信度较高，测算结果更接近市场价格，两种方法是通过不同的角度测算房地产价值，经对两种方法赋予一定的权重后，最终评估结果越接近市场价格，我们认为权重越为合理。经试算本次评估我们赋予比较法权重取 70%，收益法权重取 30%。确定估价对象在价值时点(二〇二二年五月二十五日)的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法	相关结果	比较法	收益法	备注
	测算结果	单价 (元/m ²)	6,219.00	4,784.00
总价 (元)		514,400.00	395,700.00	
评估价值	单价 (元/m ²)	5,789.00		
	总价 (元)	478,800.00		

房地产市场价值为人民币 478,800.00 元，大写金额：肆拾柒万捌仟捌佰元整，单价 5,789.00 元/平方米。

特别提示：

- 1.本次评估结果为房地合一价值。
- 2.本次评估不涉及评估对象权属界定，仅依据乌鲁木齐市中级人民法院提供的《评估委托书》【(2022)新 01 执 161 号】记载的评估对象进行评估，据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》

内容显示，评估对象为郜波购买新疆友好集团房地产开发有限责任公司所属的位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷90号友好花园二期1栋5层1单元502号住宅房地产、尚未办理相关权证，我们对评估对象进行评估，日后郜波与新疆友好集团房地产开发有限责任公司因产权问题发生的纠纷与新疆宏昌房地产评估有限责任公司无关。

3.据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，评估对象乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷90号友好花园二期1栋5层1单元502号住宅房地产于2007年5月8日-2023年5月8日由新疆友好集团房地产开发有限责任公司抵押给中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐红山路支行，抵押预告证明号22007049478，抵押方式为一般抵押，债权数额11万元，经和乌鲁木齐市中级人民法院核实，评估对象为实际为郜波抵押，乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷90号友好花园二期1栋5层1单元502号住宅房地产截止价值时点仍处于抵押状态；评估对象于2022年5月17日-2025年5月16日由乌鲁木齐市中级人民法院查封。根据涉执房地产处置司法评估结果不应当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的影响，假设委估房地产不存在查封及担保物权和其他优先受偿权。

4.本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5.本次评估结果未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。

6.评估结果不包括评估对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

新疆宏昌房地产评估有限责任公司

法定代表人



二〇二二年六月二十四日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产评估师在本评估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、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产评估师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。

三、注册房地产评估师与本评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

四、注册房地产评估师依照中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》《房地产评估基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、参与本次评估报告的注册房地产评估师在评估过程中勤勉尽责、具备专业胜任能力、遵守职业道德规范。

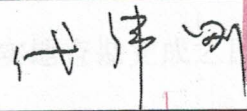
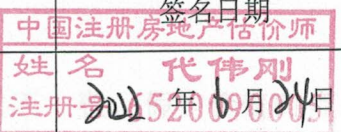
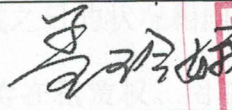

六、注册房地产评估师代伟刚、孟玲娥承诺对本评估报告中的评估对象的建筑结构、状况、外观、维护管理状况等进行了实地查勘并进行记录，收集合法、真实、准确、完整的评估所需资料并依法进行核查。

七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

八、为保障相关当事方的合法权益，在确定市场价值时，评估报告使用者应充分关注评估假设和限制条件。

九、本评估报告经参加本次评估的注册房地产评估师手签名并加盖私章和评估机构公章后有效。

参加评估的注册房地产评估师

姓名	注册号	签名	签名日期
代伟刚	6520090005		
孟玲娥	6520160007		

二〇二二年六月二十四日

涉执房地产处置司法评估报告

评估项目名称：郜波所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 90 号友好花园二期 1 栋 5 层 1 单元 502 号住宅房地产市场价格评估报告

评估委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产评估机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产评估师：代伟刚 注册号 6520090005

孟玲娥 注册号 6520160007

评估报告出具日期：二〇二二年六月二十四日

评估报告编号：宏昌房估字[2022]第 10106 号