

致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，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《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【(2018)新 0102 执 27 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人赵伟敏与被执行人尹静茹、管建涛民间借贷纠纷一案中被执行人尹静茹所有的房地产）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

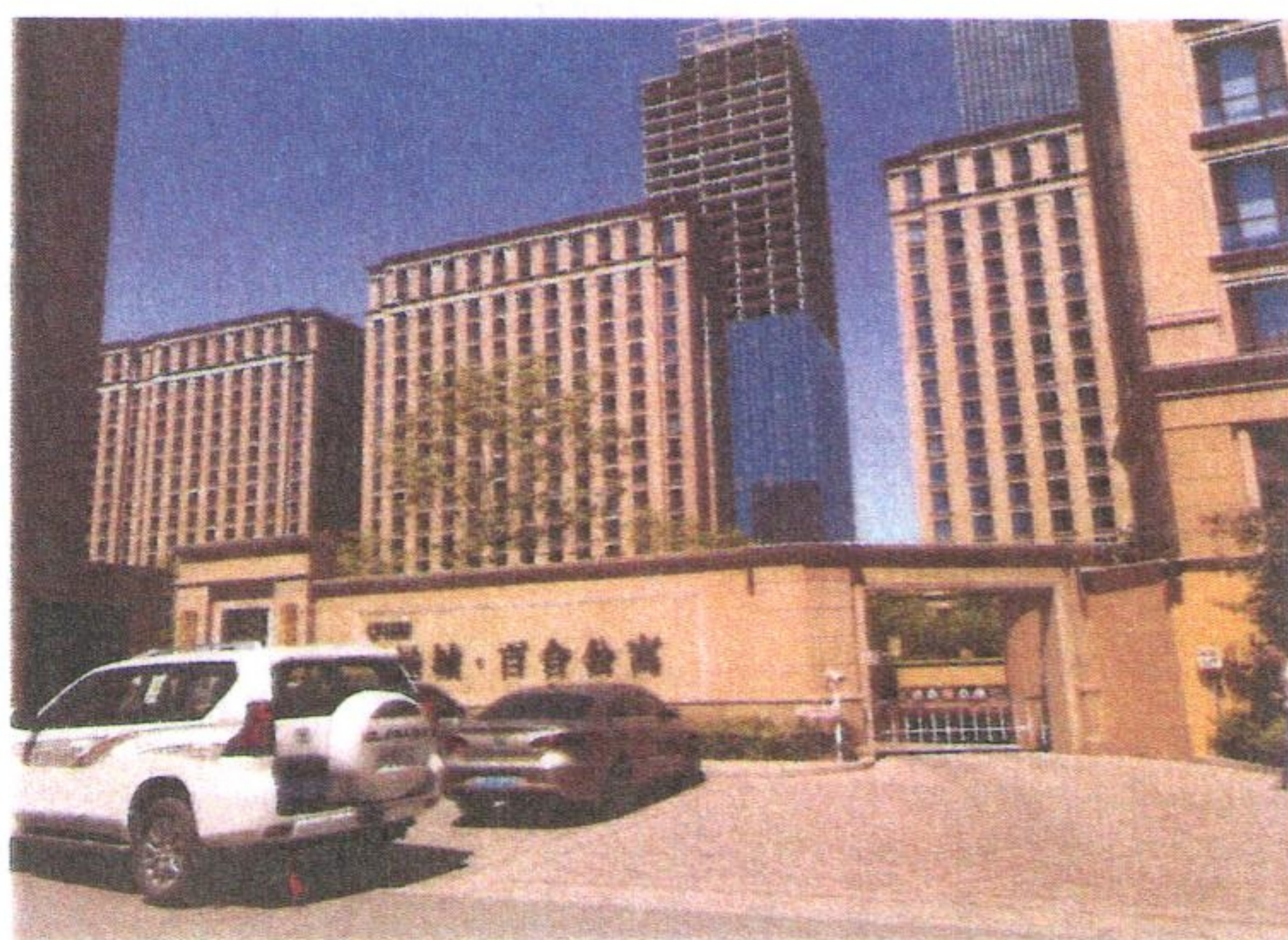
估价对象财产范围为：尹静茹拥有所有权的、位于水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 1 栋 8 层 1 单元 801 室的一套住宅，因估价对象为开发商直接销售的精装商品房，开发商在销售房屋时，房屋价格中包含开发商配套的电器设备价格，故本次评估价格中包含估价对象室内装修和不可搬移的设备以及开发商销售房屋时配套的电器设备；委托人及案件当事人提供了《商品房预售合同》（合同编号：YS0344890）复印件、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak041-00684），资料载明：房屋所有权人为：尹静茹，房屋性质为：新建商品房，用途为：住宅，结构为：剪力墙结构，总层数：地上十八层，地下一层，所在层数：第八层，建筑面积：222.47 平方米。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象位于水磨沟区红光山路 888 号绿城·百合公寓小区三期，由新疆俊发绿城房地产开发有限公司于 2015 年 6 月 12 日竣工建设，绿城·百合公寓小区三期位于红光山路与南湖北路交汇处，红光山旅游景区、希尔顿酒店正南侧，距离新疆国际会展中心仅 400 米，属于乌鲁木齐会展经济圈的核心区域。估价对象所在小区北侧和西侧共建有 5 栋绿城广场高层写字楼，写字楼拥有

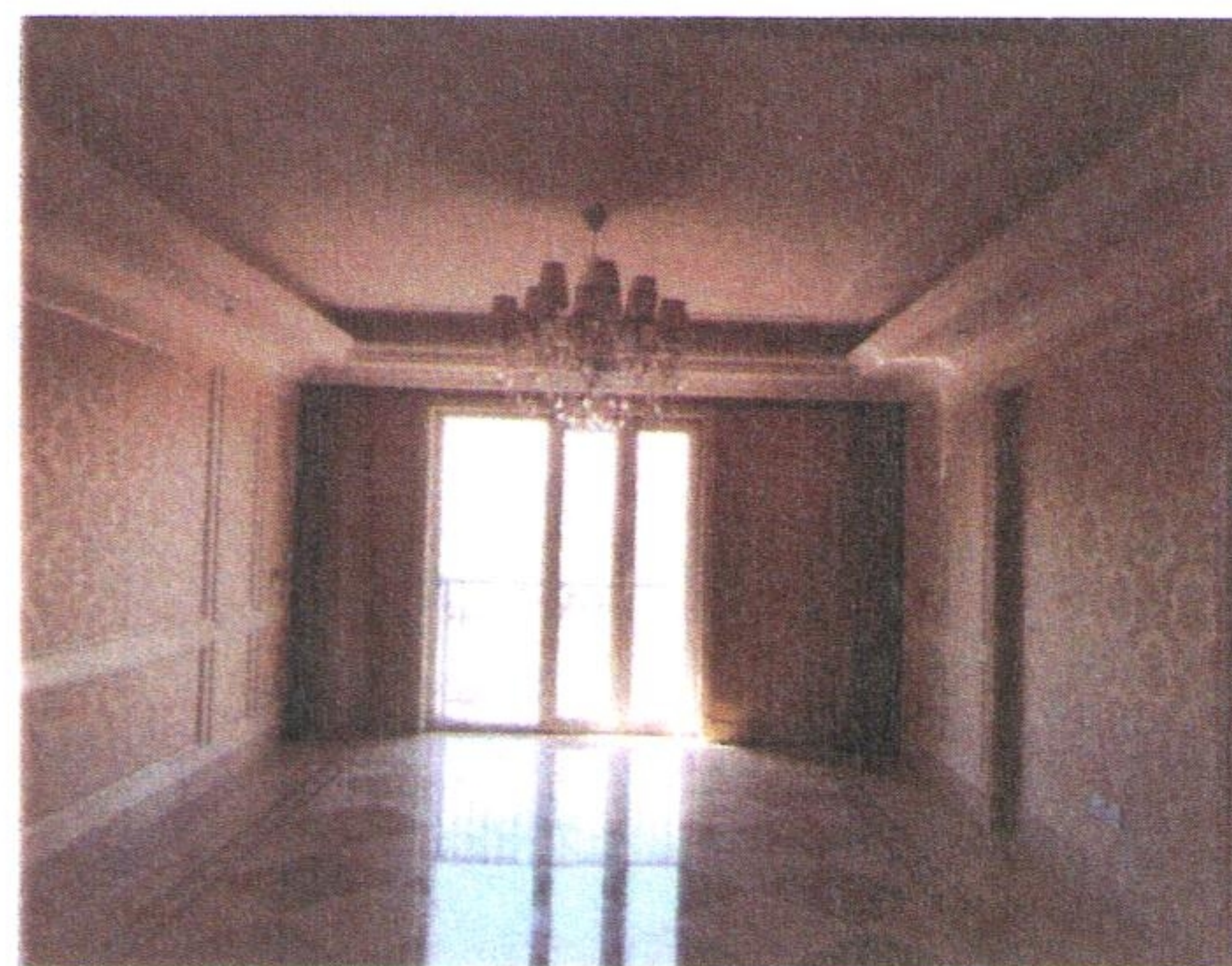
4.2 米层高和纯玻璃幕墙建筑外观。绿城·百合公寓共分为三期，其中一期和二期为多层洋房区，估价对象所处三期为高层住宅楼区。

经现场查勘，绿城·百合公寓三期由红光山路以南的东八家户街进入 400 米后的右侧入口进入，小区内共建有十栋高层住宅楼，估价对象所处 1 栋位于小区大门右侧，为一栋地上十八层、地下一层（为地下停车库）的高层住宅楼，1 栋共有一个单元，一梯两户，楼栋内部由楼栋朝北侧一玻璃单元门刷门禁卡进入，整栋楼共配备两部电梯和一个消防通道，估价对象位于 1 栋第八层 801 室，现状为空置状态，房屋户型为三室两厅一厨三卫，每间卧室配有一独立卫生间，客厅和一间卧室南侧各设有一个半封闭阳台。估价对象入户门为高档钢质门配备智能门锁，客厅铺设大理石地面，墙面为墙纸和木饰面板组合装饰，屋顶为石膏二级吊顶；餐厅铺设大理石地面，墙面贴有墙纸，屋顶为石膏二级吊顶；卧室及书房地面铺设实木多层地板，墙面贴有墙纸，屋顶为石膏二级吊顶；主卧室内设有一衣帽间和独立卫生间，衣帽间内设有组合衣柜，卫生间地面为大理石地面，墙面为大理石，屋顶为防潮石膏板吊顶，卫生间内洁具配套齐全且配有浴缸；次卧及书房内卫生间地面为大理石和地砖组合，墙面为大理石和瓷砖组合，屋顶为防潮石膏板吊顶，洁具配套齐全；厨房地面铺设品牌瓷砖，墙面满贴墙砖，屋顶为石膏板吊顶；水电暖齐全。

根据销售合同，开发商交付房屋时配备的电器主要如下：厨房电器为西门子或同等品牌；冰箱为利勃海尔；有洗衣机和干衣机；空调为日本大金；新风系统为日本大金。不限于以上电器。以上设施在估价范围内。



绿城·百合公寓三期



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：2018年5月08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、查封等其他权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法。

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，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2018年5月08日的客观市场价格为：

房地产总价：¥3665416 元

大 写：人民币叁佰陆拾陆万伍仟肆佰壹拾陆元整。

房地产单价：¥16476 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万陆仟肆佰柒拾陆元整

特别提示：1、本次估价对象为尹静茹拥有所有权的、位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路888号绿城广场1栋8层1单元801室的一套建筑面积为222.47平方米住宅的市场价值，包含室内装修和不可搬移的设备以及开发商销售房屋时配套的电器设备。

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。

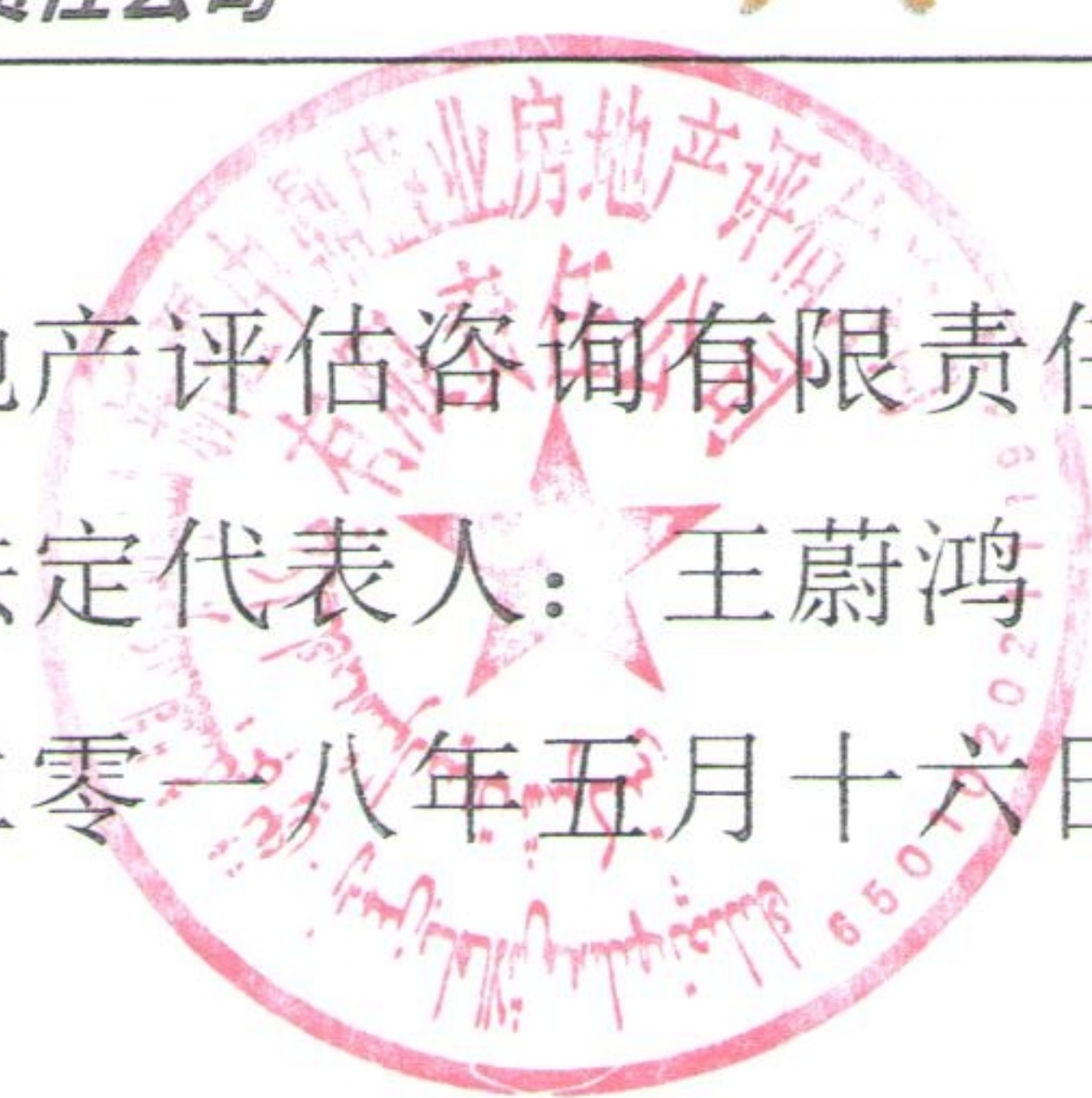
3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

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

二零一八年五月十六日





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、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

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	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620040007	日期
王蔚鸿	6620040007		2018.5.16
吐雅	6519980043	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2018.5.16

十二、实地查勘期

2018年5月08日至2018年5月10日

十三、估价作业期

2018年5月08日至2018年5月16日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年五月十六日

