



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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2017)新 0109 执 364 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人张玉春与被执行人李海燕、管利世借款合同纠纷一案中被执行人管利世所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为管利世拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓 2 单元 1401 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓 2 单元 1401 室的一套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-dak018-14656），没有提供房屋产权证及国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为管利世，所有权证号为：乌房权证米字第 2015421667 号，房屋性质为：存量房产，建成年代为：2014 年，建筑面积为：147.67 平方米。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓，由新疆通汇房地产开发有限公司开发建设，经现场查勘，日月星城高层公寓位处稻香中路与府前中路交汇处，日月星城小区共有西门和北门两扇出入大门，其中西门为正大门，小区内共有 20 栋六层多层住宅楼和一栋高层公寓楼。

经现场查勘，估价对象所处楼栋位于小区北门左侧、小区西北角，为一栋地上 22 层、地下一层（地下车库）的高层公寓楼，钢筋混凝土



土结构，整栋建筑外观呈“F”型分布，1-3层为商业门面，4-22层为住宅公寓楼；楼栋1-3层建筑外观为干挂石材装饰，每层均为全落地中空玻璃幕墙，4-22层为灰色喷石漆装饰。估价对象位于高层公寓楼2单元1401室，由楼栋南侧双扇玻璃单元门进入，再由一子母双扇木门（配备语音对讲系统）进入楼栋内部，单元楼共配有两部电梯和一个消防通道，一梯三户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，估价对象入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



日月星城小区



估价对象楼栋

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2月23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中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年2月



23 日的客观市场价格为:

房地产总价: ¥897686 元

大 写: 人民币捌拾玖万柒仟陆佰捌拾陆元整。

房地产单价: ¥6079 元/平方米 (建筑面积)

大 写: 每平方米建筑面积人民币陆仟零柒拾玖元整

特别提示: 1、本次估价对象为管利世拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓 2 单元 1401 室一套住宅的市场价值, 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。

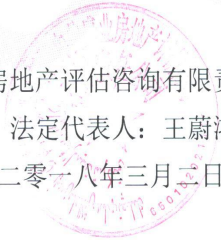
3、估价对象没有提供土地使用证, 是否办理不详, 提请注意。

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

二零一八年三月二日





委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-dak018-14656），没有提供房屋产权证及国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为管利世，所有权证号为：乌房权证米字第2015421667号，房屋性质为：存量房产，建成年代为：2014年，建筑面积为：147.67平方米。

（二）土地基本状况说明

委托方及案件当事人没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象所处米东区稻香中路952号日月星城高层公寓地段为乌鲁木齐市六级住宅用地，大宗地四至为：东临古河，西临稻香中路，南临紫荆豪庭，北临府前中路；宗地形状较为规则，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、通气和通暖，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

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市米东区稻香中路952号日月星城高层公寓，由新疆通汇房地产开发有限公司开发建设，经现场查勘，估价对象位处稻香中路与府前中路交汇处，小区内共有20栋六层多层住宅楼和一栋高层公寓楼，日月星城小区共有西门和北门两扇出入大门，其中西门为正大门。小区临稻香中路一侧聚集多个小型商超门店，小区配备地上停车位及地下车库，小区内建有多个小型绿地及一个中型休闲广场，绿化环境较好。小区使用门禁卡进入，安保状况较好。

经现场查勘，估价对象楼栋位于小区北门左侧、小区西北角，为一栋地上22层、地下一层（为地下停车库）的高层公寓楼，为钢筋混凝土结构，整栋建筑外观呈“F”型分布，1-3层为商业门面，4-22层为住宅公寓楼，楼栋1-3层建筑外观为干挂石材装饰，每层均为全落地中空玻璃幕墙，4-22层为灰色喷石漆装饰。估价对象位于高层公寓楼2单元1401室，由楼栋南侧双扇玻璃单元门进入，再由一子母双扇木门（配备语音对讲系统）进入楼栋内部，单元楼共配有两部电梯和一个消防通道，两梯三户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，估价对象入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



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 2018 年 2 月 23 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥897686 元

大 写：人民币捌拾玖万柒仟陆佰捌拾陆元整。

房地产单价：¥6079 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟零柒拾玖元整

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
测算结果	总 价（元）		949223	846149
	建筑面积单价（元/m ² ）		6428	5730
估价结果	总 价（元）		897686	
	建筑面积单价（元/m ² ）		6079	

特别提示：1、本次估价对象为管利世拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓 2 单元 1401 室一套住宅的市场价值，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、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	姓名	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 注册号 6620020007	2018.3.2
吐 雅	6519980043	ht 雅 注册号 6519980023	2018.3.2

十二、实地查勘期