

上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与姚建西、陈远玉、李显林、甘来英、张衡、朱丽、陈汉林一案涉及的乌鲁木齐市天山区中环路69号昌乐园64栋6层7单元601室、天山区富康街693号朗天峰景小区7栋6层1单元601室住宅房地产价值评估报告

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与姚建西、陈远玉、李显林、甘来英、张衡、朱丽、陈汉林公证债权文书一案涉及的朱丽所有的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市天山区中环路69号昌乐园64栋6层7单元601室、天山区富康街693号朗天峰景小区7栋6层1单元601室住宅房地产，砖混结构，用途为住宅，建筑面积分别为88.77平方米、83.11平方米。具体详见下表：

| 建筑物名称 | 产权持有人 | 房屋所有权证编号 | 用途 | 所在楼层 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) |
|-------------------|-------|----------------------|----|------|----|------|-----------------------|
| 昌乐园64栋6层7单元601室 | 朱丽 | 乌房权证天山区字第2007055607号 | 住宅 | 第6层 | 砖混 | 2001 | 88.77 |
| 朗天峰景小区7栋6层1单元601室 | 朱丽 | 乌房权证天山区字第2012300348号 | 住宅 | 第6层 | 砖混 | 2006 | 83.11 |
| 合计 | | | | | | | 171.88 |

于估价期日相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》。

估价目的：受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托，对申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人姚建西、陈远玉、李显林、甘来英、张衡、朱丽、陈汉林公证债权文书一案涉及的住宅房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年四月十三日。

价值类型：市场价值。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年四月十三日的估价结果为人民币993,000.00元（大写：人民币玖拾玖万叁仟元整）。具体详见下表：

| 建筑物名称 | 产权持有人 | 房屋所有权证编号 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/m ²) | 房产评估值(元) |
|-----------------|-------|----------------------|----|------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 昌乐园64栋6层7单元601室 | 朱丽 | 乌房权证天山区字第2007055607号 | 砖混 | 2001 | 88.77 | 5,552.4 | 493,000.00 |

上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与姚建西、陈远玉、李显林、甘来英、张衡、朱丽、陈汉林一案涉及的乌鲁木齐市天山区中环路69号昌乐园64栋6层7单元601室、天山区富康街693号朗天峰景小区7栋6层1单元601室住宅房地产价值评估报告

| | | | | | | | |
|-------------------|----|----------------------|----|------|--------|----------|------------|
| 朗天峰景小区7栋6层1单元601室 | 朱丽 | 乌房权证天山区字第2012300348号 | 砖混 | 2006 | 83.11 | 6,019.23 | 500,000.00 |
| 合计 | | | | | 171.88 | | 993,000.00 |

特别提示说明:

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其均已包含土地使用权价值。
2. 于估价日期相关当事人均未提供估价对象《房屋所有权证》、《土地使用权证》，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



法定代表人

二〇一八年五月二十九日

王凤霞

1. 《乌鲁木齐市任务情况咨询记录》
2. 《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》
3. 《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估委托书》
4. 《估价机构营业执照复印件》
5. 《房地产估价机构资质证书复印件》
6. 《房地产估价师执业资格证书复印件》

上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与姚建西、陈远玉、李显林、甘来英、张衡、朱丽、陈汉林一案涉及的乌鲁木齐市天山区中环路69号昌乐园64栋6层7单元601室、天山区富康街693号朗天峰景小区7栋6层1单元601室住宅房地产价值评估报告

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 俞斌智 | 6520070029 | 中国注册房地产估价师 姓名 俞斌智 注册号 6520070029 | 2018年5月29日 |
| 黄湘江 | 6520030019 | 中国注册房地产估价师 姓名 黄湘江 注册号 6520030019 | 2018年5月29日 |

二〇一八年五月二十九日

(四) 我们对委托物业作了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(六) 估价人员仅对委托物业本进行实地丈量核实委托物业的建筑面积，委托房地产的建筑面积以《乌鲁木齐市房产情况查询记录》所记载的数据为准。

(七) 本估价结果是估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场环境转变、通货膨胀和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象未来可能承担的违约责任、以及特殊交易方式下的特殊交易价格等评估价格的影响，当上述条件发生变化，评估结果一般亦会发生变化。

(八) 估价结果未考虑未来的处置风险。

(九) 估价结果未考虑估价对象及其附属设施、设备的债务，或有债务及经营损失风险或市场条件失常对其价值的影响。

二、估计报告使用的限制条件

(一) 本报告是受乌鲁木齐市沙依拉提区人民法院委托，评估上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与姚建西、陈远玉、李显林、甘来英、张衡、朱丽、陈汉林公正债权债务一案涉及的住宅房地产，目的是为了确定涉及的住宅房地产提供价值