



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《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2017）新 0103 执 2035 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人葛素萍与被执行人郭芳芳、胡德鹏公证债权文书一案中被执行人郭芳芳所有的房地产）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

估价对象为郭芳芳拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东二路 7 号中央郡商住小区 31 栋 21 层 1 单元 2101 室的一套复式住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为沙依巴克区平顶山东二路 7 号中央郡商住小区 31 栋 21 层 1 单元 2101 室一套复式住宅，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《商品房预售合同》复印件（合同编号：YS0231657）和《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak018-07258），没有提供房地产权属证书，其提供的资料载明：房屋所有权人为郭芳芳，预售合同号为：YS0231657，建筑面积为：188.23 平方米，房屋性质为：新建商品房，商品房用途为：住宅，建设竣工日期为：2012 年 07 月 30 日，房屋结构为：钢筋混凝土结构，建筑总层数为地上 21 层，所在 21 层，房号 2101 跃层，层高 2.9 米。

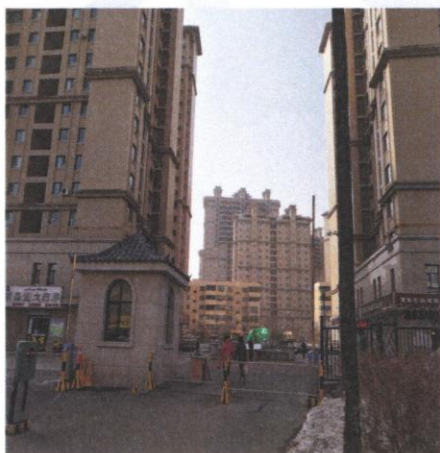
估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东二路 7 号中央郡商住小区 31 栋 1 单元 21 层，由新疆汇友房地产开发有限责任公司开发建设，根据委托方提供的资料记载：中央郡商住小区



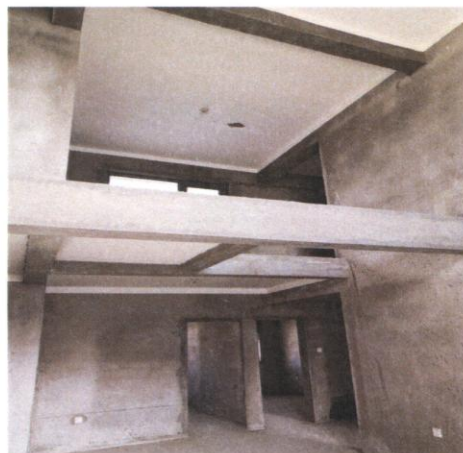
占地总面积为 2163.28 平方米，规划用途为：综合，土地使用年限为：2011 年 07 月 11 日至 2050 年 09 月 09 日止。经现场查勘，估价对象所在小区（中央郡商住小区）共分为一期和二期，其中估价对象所处 31 栋位于中央郡商住小区一期。中央郡商住小区一期位于青河路以东，金沙江路以西，共建有 30 余栋高层住宅楼，小区在东、西、北侧均设有出入口。

经现场查勘，估价对象所处楼栋位于小区东侧，毗邻金沙江路，30 栋与 31 栋由一东西朝向的三层裙楼相连，裙楼为商业门店；31 栋为一栋地上 21 层，地下一层为地下车库的高层商住楼，共有 1 个单元，其中 1-2 层为商业门店，3-21 层为住宅楼；楼栋 1-2 层建筑外观为干挂石材，3-21 层为砖石漆装饰。估价对象由建筑东侧的玻璃单元门进入，再由一双扇玻璃门（配备语音系统）进入楼栋内部，配有两部电梯和两个消防通道，一梯三户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白。

估价对象现状为空置，经现场查勘估价对象房屋为南北朝向，为两层复式结构，一层户型为三室一厅一厨一卫，二层为一间卧室和一个卫生间，另有一露天阳台，一层与二层未装修，毛坯房，没有安装室内楼梯。估价对象入户门为单扇防盗门，二层入户门为一单扇玻璃门，室内地面、墙面均为水泥抹灰，屋顶为水泥抹灰，部分刷白。



中央郡商住小区



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：2018 年 3 月 9



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 3 月 9 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1670918 元

大 写：人民币壹佰陆拾柒万零玖佰壹拾捌元整。

房地产单价：¥8877 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟捌佰柒拾柒元整

特别提示：1、本次估价对象为郭芳芳拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东二路 7 号中央郡商住小区 31 栋 21 层 1 单元 2101 室一套复式住宅的市场价值，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、估价对象没有提供房地产权属资料，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

二零一八年三月二十六日



估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620040007		2018. 3. 26
吐 雅	6519980043		2018. 3. 26

二零一八年三月二十六日