

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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2017）新 0103 执 2059 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行营业部与被执行人新疆金粮源农产品交易市场有限责任公司、新疆金粮源置业有限公司、付必华公证债权文书一案中被执行人新疆金粮源置业有限公司所有的房地产）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：估价对象为沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源·紫东苑 1 栋 17 层 3 单元 1701 号跃层、18 层 4 单元 1803 号、18 层 5 单元 1804 号、19 层 5 单元 1904 号及 21 层 4 单元 2102 号跃层五套涉案住宅。其中 18 层 4 单元 1803 号、18 层 5 单元 1804 号、19 层 5 单元 1904 号及 21 层 4 单元 2102 号跃层四套房屋评估范围包含室内装修及不可搬移的设备，17 层 3 单元 1701 号跃层由于未能进入室内，评估范围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 2017-dak018-08990、2017-dak018-08989、2017-dak018-08988、2017-dak018-08987 及 2017-dak018-08986）和《房屋他项权证》（乌房他证沙依巴克区字第 2012348533 号、乌房他证沙依巴克区字第 2012348534 号、乌房他证沙依巴克区字第 2012348535 号、乌房他证沙依巴克区字第 2012348536 号及乌房他证沙依巴克区字第 2012348537

号)，没有提供房屋所有权证及土地权属证书，资料载明：房屋所有权人为：新疆金粮源置业有限公司，房屋性质为：新建商品房，建筑年份为2010年，房屋结构为：钢筋混凝土结构，产权来源为：新建，1栋17层3单元1701跃层建筑面积为225.04平米、1栋18层4单元1803建筑面积为53.75平米、1栋18层5单元1804建筑面积为53.75平米、1栋19层5单元1904建筑面积为53.75平米、1栋21层4单元2102跃层建筑面积为225.59平米，五套住宅总建筑面积为611.88平米。估价对象具体情况详见下表：

估价对象明细表

序号	估价对象	所有权人	登记房屋性质	住房情况查询记录编号	房产证号	他项权证号	建筑面积(平方米)	建筑结构	空间布局
1	金源紫东苑1栋17层3单元1701跃层	新疆金粮源置业有限公司	新建商品房	2017-dak018-08987	乌房权证沙依巴克区字第2010338103号	乌房他证沙依巴克字第2012348533号	225.04	钢筋混凝土	跃层
2	金源紫东苑1栋18层4单元1803		新建商品房	2017-dak018-08986	乌房权证沙依巴克区字第2010337612号	乌房他证沙依巴克字第2012348534号	53.75	钢筋混凝土	平层
3	金源紫东苑1栋18层5单元1804		新建商品房	2017-dak018-08988	乌房权证沙依巴克区字第2010337660号	乌房他证沙依巴克字第2012348535号	53.75	钢筋混凝土	平层
4	金源紫东苑1栋19层5单元1904		新建商品房	2017-dak018-08990	乌房权证沙依巴克区字第2010337749号	乌房他证沙依巴克字第2012348536号	53.75	钢筋混凝土	平层
5	金源紫东苑1栋21层4单元2102跃层		新建商品房	2017-dak018-08989	乌房权证沙依巴克区字第2010337752号	乌房他证沙依巴克字第2012348537号	225.59	钢筋混凝土	跃层
6	合计						611.88		

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仓房沟北路339号金源·紫东苑商住小区，经现场查勘，金源·紫东苑商住小区毗邻仓房沟北路、珠江路，金源·紫东苑为一栋裙楼上建高层的底商住宅楼，地下一层为地下车库，1-2层裙楼为商业用房，3层以上为住宅楼，分五个单元：其中1、2、3单元为小高层，南北朝向，1单元一梯三户，1-15层为住宅，16至17层为功能层；2单元一梯三户，1-16层为住宅，17至18层为功能层；3单元一梯两户，1-17层为住宅，17层为跃层（跃18层），有独立的门禁系统，19层为功能层。4单元和5单元为高层住宅，3-20层一梯四户，21层一梯两户，为跃层住宅（跃22层），23-24层为功能层。1-2层裙楼建筑外观为黑色干挂石材，3-21

层建筑外观为砖石漆装饰。3-21层住宅楼每单元各由一双扇防盗单元门（配备语音呼叫系统）进入楼栋内部，一层为电梯间，配备一部电梯和一个消防通道。

经现场查勘，估价对象五套房屋现状为住宅用途，状况如下：

1栋17层3单元1701号跃层：房屋为南北朝向，入户门为子母双扇防盗门，有独立的门禁系统，因无法进入室内，房屋装修情况不详。

1栋18层4单元1803号：现被用作为员工宿舍，东西朝向，入户门为单扇防盗门，房屋布局为一室一厅一厨一卫。客厅地面铺设复合木质地板，墙面为刷白，屋顶为刷白；卧室地面铺设复合木质地板，墙面为刷白，屋顶为刷白；厨房地面铺设复合木质地板、墙面为刷白。屋顶为刷白；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为PVC吊顶。水、电、暖齐全。

1栋18层5单元1804号：目前作为住宅使用，东西朝向，入户门为单扇防盗门，一室一厅一厨一卫。客厅地面铺设地板革，墙面为刷白，屋顶为刷白；卧室地面铺设地板革，墙、顶刷白；厨房地面铺设地板革，墙面及屋顶为水泥抹灰刷白；卫生间地面铺设地板革，墙面及屋顶为水泥抹灰。水、电、暖齐全。

1栋19层5单元1904号：目前作为员工宿舍使用，东西朝向，入户门为单扇防盗门，一室一厅一厨一卫，房间为毛坯房无装修。水、电、暖齐全。

1栋21层4单元2102号跃层：该层原为第21层跃22层，现经现所有人装修整改，封闭原2102室内直通跃层楼梯，并于第22层开设独立入户门，现状为21层和22层单独使用，住宅用房，房屋相关状况及二次装修情况如下：

该层所在单元电梯仅直达21层，从21层消防楼梯上至22层。

21层入户门为子母双扇防盗门，房屋布局为两室两厅一厨一卫。客厅地面铺设木地板，墙面抹灰刷白，屋顶为石膏板环式二级吊顶（配套装饰灯具）；餐厅地面铺设木地板，墙面抹灰刷白，屋顶为石膏板二级吊顶；厨房地面铺设地砖、墙面为墙砖、屋顶为格栅装饰集成吊顶（配

套整体橱柜、燃气灶)。主卧、次卧地面铺设地板，墙面抹灰刷白，卫生间地面铺设地砖，墙面为墙砖，屋顶为集成吊顶。水、电、暖齐全。

22层入户门为子母双扇防盗门，房屋布局为两室两厅一厨两卫。客厅地面铺设地砖，电视背景墙为镜面材料及纹理装饰釉面板成整体模块式背景墙，沙发背景墙为软包装饰背景墙，屋顶为石膏板环式二级吊顶(配套装饰灯具)；餐厅地面铺设马赛克地砖，墙面为壁纸，屋顶为石膏板二级吊顶(配套装饰灯具)；厨房地面铺设地砖、墙面为墙砖、屋顶为格栅装饰集成吊顶(配套整体橱柜、吊柜、燃气灶)。主卧、次卧地面铺设地板，墙面为壁纸、屋顶为粉白(配套装饰灯具)，卫生间地面铺设地砖，墙面为墙砖，屋顶为格栅装饰集成吊顶(配套整体卫浴设施)。水、电、暖齐全。



金源·紫东苑商住小区



17层3单元1701跃层



18层4单元1803



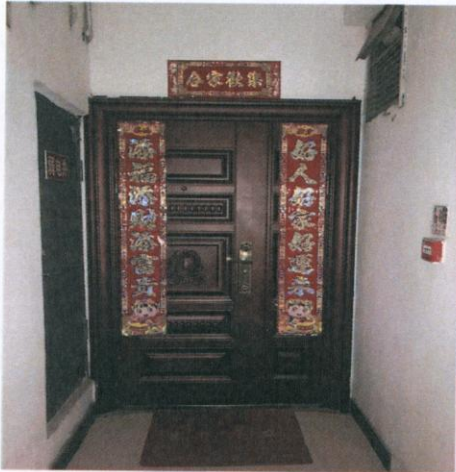
18层5单元1804



19层5单元1904



21层4单元2102跃层第21层



21层4单元2102跃层第22层



21层4单元2102跃层第22层

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4月11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 4 月 11 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥4884786 元

大 写：人民币肆佰捌拾捌万肆仟柒佰捌拾陆元整。

房地产单价：见估价结果明细表

估价结果明细表

序号	估价对象	使用性质	座落	建筑结构	建筑面积	评估单价（元/平方米）	评估总价（元）	备注
1	金源·紫东苑住宅 1	住宅	1 栋 17 层 3 单元 1701 跃层	钢筋混凝土	225.04	7682	1728757	
2	金源·紫东苑住宅 2	住宅	1 栋 18 层 4 单元 1803	钢筋混凝土	53.75	7655	411456	
3	金源·紫东苑住宅 3	住宅	1 栋 18 层 5 单元 1804	钢筋混凝土	53.75	7655	411456	
4	金源·紫东苑住宅 4	住宅	1 栋 19 层 5 单元 1904	钢筋混凝土	53.75	7367	395976	
5	金源·紫东苑住宅 5	住宅	1 栋 21 层 4 单元 2102 跃层	钢筋混凝土	225.59	8587	1937141	
6	合 计				611.88		4884786	

特别提示：1、本次估价对象为新疆金粮源置业有限公司拥有所有权的、位于仓房沟北路 339 号金源·紫东苑 1 栋 17 层 3 单元 1701 号跃层、18 层 4 单元 1803 号、18 层 5 单元 1804 号、19 层 5 单元 1904 号以及 21 层 4 单元 2102 号跃层五套涉案住宅。其中 18 层 4 单元 1803 号、18 层 5 单元 1804 号、19 层 5 单元 1904 号以及 21 层 4 单元 2102 号跃层包含室内装修及不可搬移的设备，17 层 3 单元 1701 号跃层未能进入室内，室内装修情况不详，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权权属资料，是否办理不详，提请注意。

4、估价对象 21 层 4 单元 2102 号跃层现状为 21 层和 22 层（跃层）独立分开使用，不影响整体拍卖（变卖），但是需要合并使用改造时会破坏现状装修，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

二零一八年五月十五日

ZHSY



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。

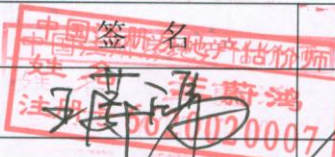

四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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. 5. 15
吐 雅	6519980043		2018. 5. 15

二零一八年五月十五日