

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，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 执第 1195 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆新合融资担保有限公司与被执行人新疆海鹰投资有限公司、贾海军、贾月光、张沫、徐亚丽、高俊生借款一案中徐亚丽名下位于乌鲁木齐市天山区光明路 26 号建设广场 1 栋 30 层 B 单元 30E 室房屋）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：徐亚丽名下位于乌鲁木齐市天山区光明路 26 号建设广场 1 栋 30 层 B 单元 30E 室房屋，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《房屋所有权证》复印件（证号：房权证乌市天山区字第 2005040079 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak014-14528）和《房屋他项权证》复印件（证号：乌房他证天字第 2016425438 号）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：徐亚丽，房屋坐落：乌鲁木齐市天山区光明路 26 号建设广场 1 栋 B 单元 30E 室，产别：私产，幢号：1，房号：30E，结构：框剪结构，房屋总层数：31 层，所在层数：30 层，建筑面积：126.92 平方米，设计用途：住宅，产权证号：房权证乌市天山区字第 2005040079 号，产权来源：买卖，修建年代：2002 年。

经现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市天山区光明路 26 号建设广场 1 栋 B 单元 30E 室，属于实验小学学区房，建设广场毗邻光明路、吐

乌大高速、新华北路等主干道，周边临近时代广场、新世纪广场、中天广场、欧乐星城等商业广场，距离小西门成功广场 800 米，位处乌鲁木齐市市中心，周边商业环境优。

经现场查勘，建设广场 1 栋为一栋地上 31 层、地下一层（为地下车库）的综合楼，其中 1 层至 15 层为写字楼，16 层至 31 层为住宅楼，楼栋分为 A 单元和 B 单元，共配套 8 部电梯，其中 1 层至 5 层写字间配套两部电梯，6 层至 15 层写字间配套两部电梯，16 层至 31 层 A 座和 B 座分别配套两部电梯。估价对象位于 1 栋 B 单元第 30 层，两梯六户，楼栋为南北朝向，A、B 单元均在楼栋内部大厅两侧，由楼栋朝北侧玻璃门进入，估价对象入户门为单扇防盗门，估价对象现被租赁给一家监理公司办公使用，房屋户型为两室两厅一厨一卫，室内装修情况为：客厅及卧室地面铺设木地板，墙面及屋顶刷白；卫生间和厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶刷白；水、电、暖齐全。



建设广场



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 10 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 10 月 11 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1436607 元

大 写：人民币壹佰肆拾叁万陆仟陆佰零柒元整。

房地产单价：¥11319 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万壹仟叁佰壹拾玖元整

特别提示：1. 本次估价结果为徐亚丽名下位于乌鲁木齐市天山区光明路 26 号建设广场 1 栋 30 层 B 单元 30E 室一套建筑面积为 126.92 平方米房屋的房地产市场价格，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. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，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

二〇一八年十月二十六日

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、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	6620020007		2018年10月26日
吐 雅	6519980023		2018年10月26日

中国注册房地产估价师
 姓名 王蔚鸿
 注册号 6620020007
 中国注册房地产估价师
 姓名 吐雅
 注册号 6519980023

二〇一八年十月二十六日