

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我公司接受贵院的委托，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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2019）新 0109 执 1555 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆天山农村商业银行股份有限公司与何春生、马建国、马军、冶强、韩云、韩林公证债权文书执行一案中韩林名下位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1169 号特变·水木尚城住宅小区二期 17 幢 2 单元 1101 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：韩林名下位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1169 号特变·水木尚城住宅小区二期 17 幢 2 单元 1101 室，评估对象包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人及案件当事人未提供房屋有关资料，以我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据其提供资料载明：权利人名称：韩林，不动产状态：当前手，预告状态：未预告，产权来源：购买，建筑面积：98.78 m<sup>2</sup>，宗地面积：179582.35 m<sup>2</sup>，土地分摊面积：7.97 m<sup>2</sup>，用途：住宅，权利性质：出让，竣工时间：2011 年 12 月 01 日，登记时间：2018 年 7 月 26 日，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋性质：商品房。

经现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1169 号特变·水木尚城小区。小区位于振兴中路东侧，龙河雅居西侧，乌鲁木齐市 114 中学北侧，广新西街南侧，由新疆盈旭房地产开发有限公司开发建设，属于米东区新开发的高层小区楼盘之一，小区北侧临近中学，小区内共建有 46 栋住宅楼，其中 12 层的高层 15 栋，17 层的高层 9 栋，其余均为多层住宅

楼，小区规模较大，小区设置两处出入口，正门设置于振兴中路，侧门位于广兴西街，小区沿振兴中路、广兴西街一侧一层设置商业步行街。小区内配套托儿所、地下停车库及多处地上小型停车场，小区内卫生状况较好，设置多处绿化休闲广场，绿化率较高，安保措施到位。

经现场查勘，估价对象所处 17 栋位于特变·水木尚城小区东南侧，距离侧门入口处 200 米，为一栋地上 12 层，地下一层为地下室的钢筋混凝土结构住宅楼，建筑物外层 1-3 为铺黑色装饰面砖，4-12 层为黄色涂料漆粉饰，楼栋外观较新，整栋楼共分为 5 个单元，每单元设置一部电梯，一梯 2 户，估价对象位于其中 2 单元 1101 室，楼栋内部由一双扇塑钢玻璃门进入门厅，再由一双扇防盗单元门（未配备语音呼叫系统）进入单元，入户门为单扇防盗门，室内为简单装修，装修较新，房屋格局为两室两厅一厨一卫一储物间，室内装修情况如下：客厅、餐厅地面铺设 80\*80 瓷砖，顶部为石膏二级吊顶装饰射灯，墙面为白色涂料粉饰并设置电视背景墙；卫生间、厨房及储物间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶装饰，厨房设置橱柜；卧室地面铺设地砖，屋顶及墙面为涂料粉饰，墙面打造衣柜；房屋水、电、暖齐全，现有人居住。



特变·水木尚城



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：2019年7月1日。

### 四、价值类型

本次估价的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2019年7月1日的客观市场价格为：

房地产总价：¥648194 元

大 写：人民币陆拾肆万捌仟壹佰玖拾肆元整。

房地产单价：¥6562 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟伍佰陆拾贰元整

特别提示：1. 本次估价结果为韩林名下位于乌鲁木齐市米东区广兴西街1169号特变·水木尚城住宅小区二期17幢2单元1101室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房地产权属证书，委托人及案件当事人未提供有关房屋资料，以我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

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

大 写：人民币陆拾肆万捌仟壹佰玖拾肆元整。

房地产单价：¥6562 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟伍佰陆拾贰元整

### 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）	674964	621425
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	6833	6291
估价结果	总价（元）	648194	
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	6562	

特别提示：1. 本次估价结果为韩林名下位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1169 号特变·水木尚城住宅小区二期 17 幢 2 单元 1101 室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房地产权属证书，委托人及案件当事人未提供有关房屋资料，以我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

## 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	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007		2019 年 7 月 18 日
吐雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2019 年 7 月 18 日

## 十二、实地查勘期

2019 年 7 月 1 日至 2019 年 7 月 10 日