

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对陈惠友与新疆凯威房地产开发有限公司债务转移纠纷一案涉及的被执行人新疆凯威房地产开发有限公司住宅、商业房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于塔城地区额敏县朝阳新区光明路幸福花园小区住宅、商业房地产，框架结构，用途为住宅、商业，建筑面积为 1,983.72 平方米。具体详见下表：

序号	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)
1	17 栋 1 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	187.46
2	17 栋 2 单元 1201 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	184.02
3	17 栋 3 单元 1201 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	184.02
4	17 栋 3 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	187.84
5	18 栋 2 单元 302 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 3 层	框架	2019	95.1
6	18 栋 3 单元 202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 2 层	框架	2019	99.14
7	19 栋 1 单元 901 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 9 层	框架	2019	99.39
8	19 栋 1 单元 902 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 9 层	框架	2019	95.34
9	20 栋 1 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	186.81
10	20 栋 3 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	187.19
11	21 栋 2 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 12 层	框架	2019	191.02
12	21 栋 3 单元 602 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	住宅	第 6 层	框架	2019	135.9
13	17 栋 102 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	商业	第 1 层	框架	2019	65.94
14	20 栋 104 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	商业	第 1 层	框架	2019	84.55
合计								1,983.72

于价值时点相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》。

估价目的：受乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托，对陈惠友与新疆凯威房地产开发有限公司债务转移纠纷一案涉及的被执行人新疆凯威房地产开发有限公司所属的住宅、商业房地产进行评估，为确定房地产市场价格提供参考依据。

价值时点：二〇一九年六月二十八日。

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，确定委估房地产在二〇一九年六月二十八日的估价结果为人民币 7,469,300.00 元（大写：人民币柒佰肆拾陆万玖仟叁佰元整）。具体详见下表：

序号	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)	房地产评估值 (元)
1	17 栋 1 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	187.46	3,065.79	574,700.00
2	17 栋 2 单元 1201 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	184.02	3,065.79	564,200.00
3	17 栋 3 单元 1201 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	184.02	3,128.36	575,700.00
4	17 栋 3 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	187.84	3,128.36	587,600.00
5	18 栋 2 单元 302 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	95.1	3,470.54	330,000.00
6	18 栋 3 单元 202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	99.14	3,470.54	344,100.00
7	19 栋 1 单元 901 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	99.39	3,505.02	348,400.00
8	19 栋 1 单元 902 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	95.34	3,505.02	334,200.00
9	20 栋 1 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	186.81	3,065.79	572,700.00
10	20 栋 3 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	187.19	3,065.79	573,900.00
11	21 栋 2 单元 1202 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	191.02	3,065.79	585,600.00
12	21 栋 3 单元 602 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	135.9	3,487.69	474,000.00
13	17 栋 102 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	65.94	10,659.90	702,900.00

14	20 栋 104 号	新疆凯威房地产开发有限公司	/	框架	2019	84.55	10,659.90	901,300.00
		合计				1,983.72		7,469,300.00

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. 于价值时点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，本次评估委估房地产的信息摘自《新疆生产建设兵团第九师不动产登记管理中心不动产登记资料查询结果证明》。



二〇一九年七月二十五日

王凤霞

注册房地产估价师声明

我们根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、意见和结论是我们自己独立、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估价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的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、估价从业人员已于对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料根据《新疆生产建设兵团第九师不动产登记管理中心不动产登记资料查询结果证明》，我们不对资料的真实性、可靠性负责。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

十、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪娟	6520180012	 中国注册房地产估价师 姓 名 汪 娟 注册号 6520180012	2019 年 7 月 25 日
裴艳琴	6520110025	 中国注册房地产估价师 姓 名 裴 艳 琴 注册号 6520110025	2019 年 7 月 25 日

二〇一九年七月二十五日