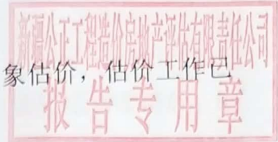


致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：



一、 估价目的

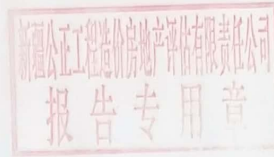
对申请执行人樊建江与被执行人乔金执行一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

估价对象 1：乔金所有的乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊 3 号 5 单元北 5-1 号房地产；估价对象 2：乔金所有的乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊新华园 2 号 131 号的房地产。评估范围包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。估价对象均未办理土地使用权证，房屋占地为国有土地，用途为住宅用地。

房产信息如下表

证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	规划用途	修建年份	备注
As026742	乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊 3 号 5 单元北 5-1	乔金	混合	5	1	23	住宅	2003	估价对象 1
As037750	乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊新华园 2 号 131	乔金	混合	5	3	139.32	住宅	2005	估价对象 2



三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2018 年 10 月 29 日。

四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，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。

2、本次评估价值包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018 年 10 月 29 日）的评估价值为人民币 735680 元（人民币柒拾叁万伍仟陆佰捌拾元整）。其中估价对象 1 评估价值为 121003 元，评估单价 5261 元/平方米；估价对象 2 评估价值为 614680 元，评估单价 4412 元/平方米。。

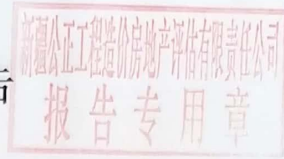
七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示：以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十二月五日

法定代表人：刘勇 

房地产估价结果报告



一、估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

院 长：张永江

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

二、房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号新宏信大厦 1107 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

三、估价目的

对申请执行人樊建江与被执行人乔金执行一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)、估价对象范围：

估价对象 1：内蒙古自治区乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊 3 号 5 单元北 5-1 号(现地址为新华园 B 区 9 号楼 5 单元 1 层北 5-1 号)；

估价对象 2：乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊新华园 2 号 131 号 (现地址为新华园 B 区 10 号楼 3 单元 3 层 301 号)；评估范围包括房

屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

(二)、估价对象基本状况：

1、土地基本状况：

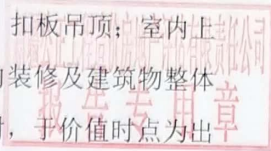
估价对象所占宗地为住宅用地，均坐落于乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊（新华园 B 区），土地分摊面积不详，新华园 B 区宗地为国有土地，住宅用地，使用权人为乔金；新华园 B 区占地为矩形，四至为：东临陶然小区、南临电力大厦、西临海拉北路、北临影剧院。土地地表平坦，地层稳定，土地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整）。

2、建筑物基本状况：

估价对象 1：内蒙古自治区乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊 3 号 5 单元北 5-1 号（现地址为新华园 B 区 9 号楼 5 单元 1 层北 5-1 号），建筑面积为 23 平方米，规划用途为住宅，房屋所有权人为乔金。该楼建成于 2003 年，地上五层砖混结构住宅楼，外墙水泥抹面刷涂料；估价对象位于第 1 层，北向，层高约 3.5 米，电动车库大门，内部为 60 瓷砖地面，涂料墙面、顶棚，有照明电、暖气设施正常使用。室内装修及建筑物整体维护一般。房屋已被乌鲁木齐市中级人民法院查封，价值时点对外出租利用状况。

估价对象 2：乌海市海勃湾区千里山东街北三街坊新华园 2 号 131 号（现地址为新华园 B 区 10 号楼 3 单元 3 层 301 号），建筑面积为 139.32 平方米，规划用途为住宅，房屋所有权人为乔金。该楼建成于 2005 年，地上五层砖混结构住宅楼，外墙水泥抹面刷涂料，电子对讲单元门。估价对象位于第 3 层，层高约 2.9 米，入户门为钢制防盗门，室内三室二厅格局，南北朝向；卧室、客厅、饭厅为 60 瓷砖地面、涂

料墙面、顶棚，厨房为 60 瓷砖地面、30*20 瓷砖墙面、扣板吊顶、橱柜、吊柜，卫生间 30 瓷砖地面、30*20 瓷砖墙面、扣板吊顶；室内上下水、电、暖、电信、天然气设施正常使用。室内装修及建筑物整体维护一般。房屋已被乌鲁木齐市中级人民法院查封，于价值时点为出租居住利用状况。



五、价值时点

经与委托方协商，以实地查勘日 2018 年 10 月 29 日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，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。

2、本次评估价值包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

七、估价原则

本次估价工作中，估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的原则，科学公正、实事求是地评估房地产价格，力求使估价结果准确反映委估房地产的客观价格，具体原则如下：

1.独立、客观、公正原则：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。故本次评估采用报酬资本化

法中的全剩余寿命模式进行评估，其基本公式为： $V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$

V-收益价值

A_i -未来第 i 年的净收益

Y_i -未来第 i 年的报酬率

n-收益期

十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 29 日 的估价结果为人民币 735680 元(人民币柒拾叁万伍仟陆佰捌拾元整)。其中估价对象 1 评估价值为 121003 元,评估单价 5261 元/平方米;估价对象 2 评估价值为 614680 元,评估单价 4412 元/平方米。。

相关结论详见估价技术报告,使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 勇	6520000025		2018.10.5
孟福全	6520060007		2018.12.5

