

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：因申请人李开泉与被申请人徐鹏、李霞、新疆金晶节能新材料有限公司借款合同纠纷一案，乌鲁木齐市新市区人民法院拟执行徐鹏位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号11栋1至2层3单元101号房地产，对该房地产进行市场价值评估，为乌鲁木齐市新市区人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为徐鹏位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号11栋1至2层3单元101号的房地产，根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新0104执1689号）、《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak010-09566）记载：

估价对象状况一览表

房屋所有权人	预售合同号	房屋坐落	栋号	总层数	所在层数	面积(m ²)	登记日期	房屋性质	房屋结构	冻结状况
徐鹏	YS0011001	经济技术开发区二期洞庭路16号11栋1至2层3单元101号	11	4(-1)	1-2	188.31	2000年01月01日	经济适用房	砖混结构	未冻结

于价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押他项权利。

三、价值时点：2018年10月10日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

房地产市场价值：为人民币 136.7131 万元，大写金额：人民币壹佰叁拾陆万柒仟壹佰叁拾壹元整。单位建筑面积评估值：7260 元/平方米。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象		比较法
	总价（万元）	单价（元/m ² ）	
测算结果	总价（万元）		136.7131
	单价（元/m ² ）		7260
估价结果	总价（万元）		136.7131
	单价（元/m ² ）		7260

七、特别提示：

- 1、本估价报告应有“估价结果报告”提供给委托方。
- 2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。
- 3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。
- 4、根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新 0104 执 1689 号）、《商品房买卖合同》（编号：GF-2000-0171）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak010-09566）记载，估价对象乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路 16 号 11 栋 1 至 2 层 3 单元 101 号的房地产已查封。
- 5、于估价期日现场勘查，估价对象现作为住宅正在使用。
- 6、估价结果内涵包括估价对象建筑物、室内不可移动的设施设备及室内装修部分的价值（不含室内家具、家电等动产的价值）及其相应分摊的土地使用权价值。

7、根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2018-dak010-09566)记载,估价对象房屋性质为经济适用房住房,根据调查了解乌鲁木齐市部分经济适用房住房土地使用权性质为划拨。故此次评估不考虑应补缴出让金对价值的影响。若后期拍卖、转让或其他行为应补缴土地出让金,具体金额由国土部门核定。提醒报告使用者注意。

8、依据估价目的及房地产估价规范,本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

八、致函日期:二零一八年十一月二十日

法定代表人:



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十一月二十日



三、估价结果报告

(一)、估价委托人:

乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人: 田林

联系电话: 18999902730

(二)、房地产估价机构:

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

地址: 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 15 层
1507

法人代表: 管益武

统一社会信用代码: 91650100757672589F

资格级别: 贰级

证书编号: 新建估证 2-207

有效期限: 2016 年 6 月 3 日至 2019 年 3 月 7 日

联系人: 童吉山

联系电话: 13579271800

(三)、估价目的:

因申请人李开泉与被申请人徐鹏、李霞、新疆金晶节能新材料有限公司借款合同纠纷一案中的财产,乌鲁木齐市新市区人民法院拟执行徐鹏位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路 16 号 11 栋 1 至 2 层 3 单元 101 号房地产,对该房地产进行市场价值评估,为乌鲁木齐市新市区人民法院办案提供价值参考依据。

(四)、估价对象:

本次估价对象为徐鹏位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路 16 号 11 栋 1 至 2 层 3 单元 101 号的住宅房地产,委估房地产建筑面积 188.31 m²。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号11栋1至2层3单元101号房地产			
	坐落	经济技术开发区二期洞庭路16号			
	四至	东至	卫星路	南至	嵩山街
		西至	洞庭路	北至	西环北路
	规模	建筑面积	188.31平方米		其他
用途	设计用途	住宅	实际用途	住宅	
房屋所有权人		徐鹏			
区位状况	位置	位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期洞庭路16号11栋1至2层3单元101号，该住宅楼为一栋4层砖混楼的第1-2层，南北朝向			
	交通状况	估价对象临近道路为砖混型干道，双向两车道混凝土路面，附近区域内有27路;52路;54路;76路;506路;526路等公交线路经停，距离乌鲁木齐站约6.9公里，据乌鲁木齐国际机场约6.7公里，区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐市城市环境优良。委估房地产位于经济技术开发区二期洞庭路16号。邻近道路车流量一般，噪音污染一般，空气质量较好。2、人文环境：估价对象所在地区为经济技术开发区，区域多为大型住宅小区及企事业单位，周边居民多为企事业单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为住宅区。区域人口构成多为企事业单位工作人员，人文素质较高，消费能力较高。			
外部配套设施	估价对象位于经济技术开发区二期洞庭路16号，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象均在768米范围内教育、邮政等外部公共服务设施，医疗设施。				
建筑物基本状况	外观层数及高度	一栋4层砖混结构楼的第1-2层，楼宇外观一般，主体结构完好，基础无明显沉降。各层层高约2.8米，建筑总高度约11.2米。建筑物外墙贴砖。			
	建筑规模	188.31平方米，为住宅用途。			
	建筑结构	砖混结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	装饰装修	室内装修具体如下：内墙贴纸，瓷砖地面，塑钢窗。			
	建筑功能	该房屋内排气、供电、卫生、照明、防灾、空调等系统和设备的配置较齐全，性能良好。			
	层高、净高	建筑层高约2.8米；室内净高2.6米。			
	空间平面布置	建筑物平面布置较合理，空间分区以及各个空间的交通流线较合理。			
	新旧程度	现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为90%。			
工程质量	委估建筑物为砖混结构，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。				
维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好。				
土地基本	面积	于估价期日委托方尚未办理《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未知。			
	形状	呈不规则多边形			
	四至坐落	东临：卫星路；南临：嵩山街；西临：洞庭路；北临：西环北路			
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、通气及土地平整），基础配套水平较好。			

状 况	地形、地势、地质、 水文、土壤状况	地形：不规则多边形。 地势：坡度较小，地势平坦；自然排水畅通，积水的可能性小。 地质：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强。 水文：水量季节变化影响不大。 土壤：乌鲁木齐市为暖温带温带干旱地区，高山盆地土壤类型，位于欧亚大陆中心，远离海洋，气候干旱，地基承载力强。
	周围环境、景观	自然环境：周边道路较清洁，绿化覆盖率较优，周边无水、大气等污染源，空气质量较好；人文环境：周边居住的居民素质良好、声誉较好，治安状况良好；景观：周边环境绿化面积覆盖率较优，环境景观较优。
权 益 状 况	房屋所有权	为徐鹏单独所有，规划条件：规划用途住宅
	使用状况	现空置状态
	其他权利设立情况	已设定抵押他项权
	其他特殊情况	权属清晰情况：根据估价委托人提供的资料和现场勘查，估价对象现空置。

（五）价值时点：

根据估价目的，经与估价委托人协商确定，价值时点为2018年10月10日。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此价值时点为准。

（六）价值类型：

房地产评估价值均是假定估价对象在一定的条件下进行交易最可能的价格。价值类型可以分为市场价值和非市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己的动机，有较充裕的时间，在了解交易对象，知晓市场行情下进行自愿交易最可能的价值。凡不符合上述市场价值条件中任意一条的价值，均为非市场价值。非市场价值主要有快速变现价值，谨慎价值、在用价值、残余价值和投资价值。快速变现价值是指不符合市场形成条件中的交易双方有较充裕的时间进行交易下最可能的价格。谨慎价值是指在存在不确定因素的情况下，遵循谨慎原则评估出的价值。在用价值是指在现状利用下的价值。残余价值是在非继续利用下的价值。投资价值一般是指从某个特定的投资者的角度来衡量的价值。

本报告中所述的评估价值系指本所对于估价对象是在价值时点作为住宅用途不变的前提下，在价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法、比较法进行分析和测算，确定估价对象在 2018 年 10 月 10 日的估价结果如下：

市场价值：为人民币 136.7131 万元，大写金额：人民币壹佰叁拾陆万柒仟壹佰叁拾壹元整。单位建筑面积评估值：7260 元/平方米。

房地市场价值价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	比较法 收益法
	测算结果	总价（万元）
	单价（元/m ² ）	7260
估价结果	总价（万元）	136.7131
	单价（元/m ² ）	7260

（十一）注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张斌	6520050028	中国注册房地产估价师 张斌 注册号 6520050028	2018.11.20
汪建国	6619970020	中国注册房地产估价师 汪建国 注册号 6619970020	2018.11.20

（十二）实地查勘期：

实地查勘期为二零一八年十月十日当日

（十三）估价作业日期：

二零一八年九月二十九日（受理日）至二零一八年十一月二十日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十一月二十日