

## 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鉴定委托书》【(2018)新 0102 执 885 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请乌鲁木齐市百脑汇融资性担保有限公司与被执行人徐琴、徐艳平、何玉臣、何玉臣、伊犁鑫朵佳途商务酒店有限公司等追偿权纠纷中一案徐艳平、何玉臣所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

### 二、估价对象

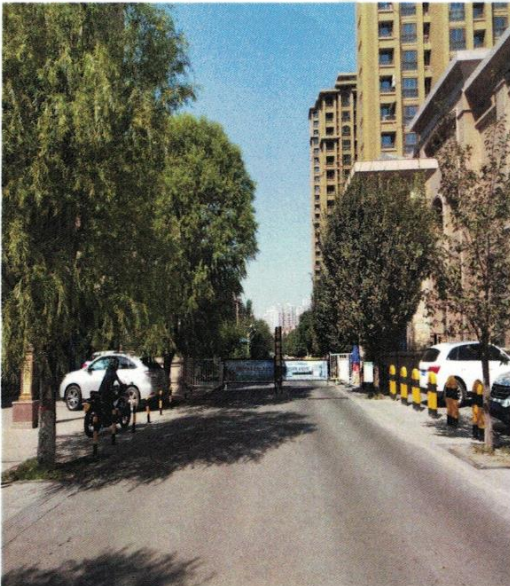
估价对象财产范围为：徐艳平、何玉臣名下位于新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（一期）5-6 栋 3 层 2 单元 301 室房屋，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》复印件（编号：2018-dak041-06413），并没有提供房地产权属证书。

根据其提供资料载明：权利人为：徐艳平、何玉臣，房屋坐落：新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（一期）5-6 栋 3 层 2 单元 301，产权证号：乌房权证新市区字第 2011365408 号、乌房权证新市区字第 2011365407 号，房屋性质：存量房产，登记时间：2011 年 05 月 26 日，建筑面积：95.44 平方米，房产状态：当前手，修建年代：2009 年。

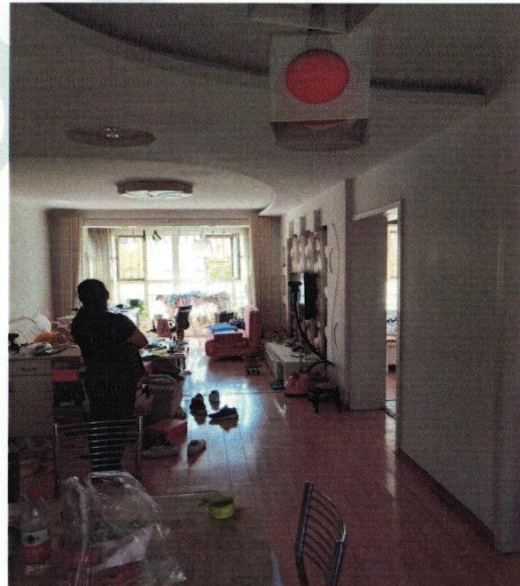
经现场查勘，估价对象毗邻河北东路、京疆路，估价对象位于呈信·朗悦盛境小区（一期）小区内共 38 栋钢混结构多层住宅，容积率约为 1.3，开发商为新疆呈信房地产开发有限公司，物业公司为和润琪物业公司，小区正门位于小区南面，可行人和通车，估价对象所处 5-6 栋位于小区西南，共有 5 个单元，一层为底层商铺，建筑为“L”型，钢混

结构，其中 1-3 单元为南北朝向，4-5 单元为东西朝向，估价对象位于第 2 单元，估价对象外部贴黄色墙面装饰砖，楼宇较新。估价对象所在的小区整体环境、绿化、卫生较好，设有配套的地面停车场，大门前配置安检亭，确保小区安全。该小区配套乌鲁木齐能量娃幼儿园，小区小孩入托较方便。

估价对象所处的单元为南北朝向，由楼栋北侧的双扇塑钢玻璃门进入门厅，再由双扇防盗塑钢玻璃单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，楼梯间为水泥抹灰地面，墙顶刷白，部分墙面有污渍，一梯两户，估价对象所在楼层共 6 层，估价对象位于 3 层，入户门为单扇防盗门，房屋格局为三室两厅一厨一卫，为简单装修，客厅地面为复合木质地板，墙面为抹灰刷白，设置木质踢脚线，顶部为石膏板二级吊顶，卧室地面为复合木质地板，设置木质踢脚线，顶部为抹灰刷白，装饰石膏顶角线，厨房地面铺设地砖，墙面满铺墙砖，顶部集成吊顶，卫生间地面铺设地砖，墙面满铺墙砖，顶部为集成吊顶，水电暖齐全，现有人居住，使用正常。



朗悦盛境（一期）



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 9 月 5 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 9 月 5 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥777741 元

大 写：人民币柒拾柒萬柒仟柒佰肆拾壹元整。

房地产单价：¥8149 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟壹佰肆拾玖元整

**特别提示：**1. 本次估价结果为徐艳平、何玉臣名下位于新市区京疆路 72 号呈信·悦盛境小区（一期）5-6 栋 3 层 2 单元 301 室房屋的房地产市场价值，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值，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值，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，是否办理不详，提请注意。

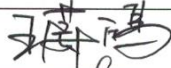
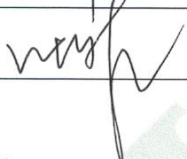
以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

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。

### 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	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.9.29
吐雅	6519980023		2018.9.29

### 十二、实地查勘期

2018年9月5日至2018年9月14日

### 十三、估价作业期

2018年8月29日至2018年9月29日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一八年九月二十九日

