

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2018）新 0103 执 192 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人霍丽琼与被执行人郭辉、丁曙荣民间借贷纠纷一案中郭辉所有的房地产）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

估价对象为郭辉拥有所有权的、位于经济技术开发区莲湖路 218 号博香苑商住小区（B 区）12 栋 17 层 2 单元 1701 室的一套住宅，不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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号：2018-dak041-02307）、《商品房预售合同》部分复印件，没有提供房地产权属证书。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号：2018-dak041-02307）资料载明：权利人：郭辉，房屋坐落：经济技术开发区莲湖路 218 号博香苑商住小区（B 区）12 栋 17 层 2 单元 1701，权证号：乌房经济技术开发区预字第 379075 号，房屋性质：新建商品房，登记日期：2014 年 01 月 24 日，建筑面积：127.64 平方米，房产状态：当前手。

根据其提供《商品房预售合同》部分复印件资料载明：经济技术开发区莲湖路 218 号建设项目用地以出让方式取得，该地块土地面积为 41475.19 平方米，规划用途为：住宅，土地使用年限：2012 年 08 月 10 日至 2062 年 06 月 29 日止。建设工程施工合同约定的开工日期为 2012 年 08 月 10 日，建设工程施工合同约定的竣工日期为 2013 年 06 月 30

日。买受人购买的商品房为预售商品房，开发商为新疆朗坤房地产开发有限公司，该商品房的用途为住宅，属钢筋混凝土结构，层高为3米、建筑层数地上17层，地下3层，无阳台，该商品房预测建筑面积共127.64平方米。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象毗邻凤凰山街、莲湖路。估价对象所在小区（博香苑B区）共9栋高层住宅楼，钢筋混凝土结构，容积率约为2.8，小区设置两个大门，可行人和通车，估价对象所处12栋位于小区西南，共有2个单元，估价对象位于第2单元，估价对象外部刷砖石漆涂料，楼宇较新。估价对象单元门前设有绿植花园，小区整体环境、绿化、卫生较好，设有配套的地下停车库，大门前配置安检亭，确保小区安全。该小区临近市妇联幼儿园第二分园，小区小孩入托较方便。

估价对象所处的楼栋为南北朝向，由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，一梯两户，电梯间地面为大理石地面，墙面铺设瓷砖，每单元设置一部电梯，估价对象位于17层，17层上设置一层设备间，入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



博香苑



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6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6日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1354516元

大 写：人民币壹佰叁拾伍万肆仟伍佰壹拾陆元整。

房地产单价：¥10612元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万零陆佰壹拾贰元整

特别提示：1. 本次估价对象为郭辉拥有所有权的、位于乌鲁木齐市经济技术开发区莲湖路218号博香苑商住小区（B区）12栋17层2单元1701室一套建筑面积为127.64平方米住宅的市场价值，不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，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托人及案件当事人并没有提供房地产权属证书，是否办理不详，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。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年九月十五日



ZDSY

估 价 师 声 明

我们依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。


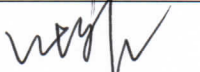
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018. 9. 15
吐 雅	6519980023		2018. 9. 15

二零一八年九月十五日