

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2018)新0104执1782号】，本次估价为委托方核实估价对象（招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与卜世文、张立娜、卜韵萍、李晓东、张清勇、宋继兵、刘欢孝、宋秀兰、王铭、葛小平借款合同纠纷一案中张立娜名下位于乌鲁木齐市高新区长春南路588号苏杭明珠花园小区1a栋1单元401室房屋）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：张立娜拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区长春南路588号苏杭明珠花园小区1a栋1单元401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《房屋所有权证》复印件（证号：乌房权证乌市高新产业开发区字第2009040708号）及《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak044-02842），没有提供土地权属证书。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：张立娜，房屋坐落：乌鲁木齐高新技术产业开发区长春南路588号苏杭明珠花园小区1a栋1单元401室，规划用途：住宅，产权来源：买卖，结构：框剪，楼号：1a，总层数：10层，所在层：第四层，房号：1-401，建筑面积：184.31平方米，建设年代为：2005年。

经现场查勘，估价对象所处长春南路588号苏杭明珠花园小区毗邻四平路，小区共有两个出入口，分别位于四平路的正大门和小区北侧，苏杭明珠小区分为A区和B区，共建有20余栋住宅楼（高层、小高层、

别墅和多层)。

估价对象 1a 栋位于苏杭明珠花园小区 A 区, 小区由正大门进入后为一绿荫走廊, 走廊尽头为小区内娱乐休闲区, 估价对象 1a 栋位于大门入口处绿荫走廊南侧, 为一栋地上十层、框剪结构的南北朝向住宅楼, 共分为三个单元, 一梯两户, 估价对象位于其中第一单元 401 室, 楼栋内部由一双扇子母防盗单元门(配备语音呼叫系统)进入, 配备一部电梯, 估价对象入户门为一单扇防盗门, 因无法进入室内, 房屋装修情况不详。



苏杭明珠花园小区



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 7 月 18 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 7 月 18

日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1294593 元

大 写：人民币壹佰贰拾玖万肆仟伍佰玖拾叁元整。

房地产单价：¥7024 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟零贰拾肆元整

特别提示：1、本次估价对象为张立娜拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区长春南路 588 号苏杭明珠花园小区 1a 栋 1 单元 401 室一套建筑面积为 184.31 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格，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、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。

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

二零一八年八月十四日

王蔚鸿	6620020007	姓名 注册号 6620020007	2018.08.14
吐雅	6519980023	姓名 注册号 6519980023	2018.08.14

十二、实地查勘期

2018年7月18日至2018年7月20日

十三、估价作业期

2018年7月18日至2018年8月14日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年八月十四日