

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司对张立娜位于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 室房地产进行了评估，评估结果如下：

## 一、估价对象

## 1、估价对象范围

估价对象为张立娜名下的位于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 室住宅用房及应分摊土地，包含房屋室内二次装修、不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

## 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于苏杭明珠花园小区，小区四至为东至四平路，南至河南东路，西至住宅小区，北至恒顺街。

经估价人员现场查勘，估价对象所在楼栋为总层数壹拾层框剪结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第四层，单元布局为一梯二户，估价对象户型为四室二厅、一厨二卫，证载建筑面积 184.31 平方米，规划及现状用途均为住宅，修建年代为 2005 年。

估价对象目前维护状况良好，室内进行了装修，客厅及卧室地面均为木地板，墙面均为壁纸，顶棚均为乳胶漆，卫生间及厨房地面均为地砖，墙面均为墙砖，顶棚均为扣板顶，木门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地五级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

## 3、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证乌市高新产业开发区字第 2009040708 号《中华人民共和国房屋所有权证》，委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

## 二、估价目的

为委托方办理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、李晓冬、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涉及的张立娜名下位于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 室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据接受委托之日，价值时点确定为2019年03月20日。

### 四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，包括房屋二次装修价值；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

### 五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，确定估价对象在价值时点2019年03月20日满足全部假设和限制条件下的房地产公开市场价值为1287221元，人民币大写壹佰贰拾捌万柒仟贰佰贰拾壹元整，房地产单价6984元/平方米。

### 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解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。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一九年四月十七日



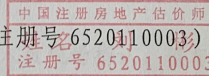


### 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

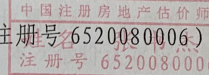
- 1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 7、本次估价结果包含房屋二次装修价值。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘 彬 (注册号: 6520110003)



刘彬 2019.4.1

注册房地产估价师：张书杰 (注册号: 6520080006)



张书杰 2019.4.1