

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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

根据委托方提供的《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2018)新0109执恢467号】，本次估价为委托方核实估价对象（王炜与杨云成、王红艳民间借贷纠纷一案中王红艳名下位于乌鲁木齐市米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803室一套跃层房屋）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

估价对象财产范围为：王红艳拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803室一套跃层住宅，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《商品房预售合同》（合同编号：2015预0006155）及《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-w-150-00001），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：王红艳，房屋坐落：米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803室一套跃层，规划用途：住宅，结构：钢筋混凝土，幢号：13栋，建筑层数：地上18层、地下一层，建筑面积：164.51平方米，建造竣工日期为：2014年11月15日。

经现场查勘，瑞成·蓝廷花苑小区位于乐民路西侧、新华凌家具建材市场东侧，小区内共有十余栋高层及多层住宅楼，小区共有东门、南1门、南2门三个出入口，小区南侧和东侧楼栋临街一层为小型商超门店，小区建有配套商超幼儿园，配套地上停车位以及地下车库，小区内绿化状况较好。

估价对象位于瑞成·蓝廷花苑小区东侧第13栋，为一栋地上18层、地下一层（为地下室）的南北朝向高层住宅楼，楼栋共分为两个单元，一梯三户，估价对象位于其中第二单元1803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。

估价对象入户门为单扇防盗门，房屋户型一层为两室两厅一厨一卫，二层为一室一厅一卫，二层配有一室外露天阳台。估价对象室内装修情况为：一层客厅地面铺设地砖，屋顶为石膏板吊顶，局部为硅藻泥，屋顶周边设有木艺装饰，墙壁贴有壁纸；主卧地面铺设地砖，屋顶为石膏板吊顶，周边设有木艺雕花装饰，墙壁为硅藻泥，一侧墙面设有软包背景墙；次卧地面铺设地砖，屋顶为石膏板吊顶，墙壁贴有壁纸；卫生间地面铺设地砖，墙壁满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶，设有石英石台面橱柜；一层至二层由中纤板和大理石楼梯连接，二层楼梯口处设有玻璃隔墙和不锈钢扶手，二层客厅地面铺设地砖，屋顶为石膏板吊顶，墙壁贴有壁纸，两侧墙面设有木质展示柜；卧室地面铺设地砖，墙面刷白，屋顶为石膏板吊顶；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶，卫生间内部未装有洗浴配套；室外露天阳台自建一间两面借墙的钢架彩板棚。



瑞成·蓝廷花苑小区小区



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8月21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8月21日的客观市场价格为:

房地产总价: ¥974393 元

大 写: 人民币玖拾柒万肆仟叁佰玖拾叁元整。

房地产单价: ¥5923 元/平方米(建筑面积)

大 写: 每平方米建筑面积人民币伍仟玖佰贰拾叁元整

特别提示: 1、本次估价对象为王红艳拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区乐民路1395号瑞成·蓝廷花苑小区13栋18层2单元1803室跃层一套建筑面积为164.51平方米住宅的市场价值,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、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

二零一八年九月七日

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	中国注册房地产估价师 姓名 签名 注册号	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 6620020007	2018.09.07
吐雅	6519980023	吐雅 6519980023	2018.09.07

二零一八年九月七日