



致估价委托方函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作业已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2017)新 0109 执 907 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人石风祥与被执行人李建国、蒋晓梅借款合同纠纷一案中被执行人李建国所有的房地产）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

估价对象为李建国拥有所有权的、位于农六师五家渠市 102 团部第九区八一路的一栋二层经营用途楼房。

估价对象财产范围为：农六师五家渠市 102 团部第九区八一路一栋二层经营用途楼房，包含室内装修及不可搬移的设备，包含室外配套 20 平方米锅炉房及锅炉；委托人提供了房屋权属证书及土地使用证登记证书，其提供的《私房产权证》（兵房字 6002 第 N25 号）载明：产权人李建国，建筑面积为 275 平方米，砖混结构，用途为经营，二层，11 间，产权来源自建；《国有土地使用证》【农六师 102 团国用（2001）字第 06 号】（已过终止日期）载明：土地使用者李建国，地号 1-2-246，用途：私人住房私营大众浴室，使用权类型：划拨国有土地使用权设定登记，终止日期：2003 年 10 月 10 日，使用权面积为 387.5 平方米；实际容积率为 0.7097（不含锅炉房建筑面积），土地面积减去建筑面积的剩余院地为 112.50 平方米。

估价对象基本状况为：估价对象位于八一北路与纬八路交汇处，为二层自建房，砖混结构，建成于 2001 年，东西朝向，原用途为大众澡堂，现在一楼一间出租，其余闲置；估价对象朝东一面外墙贴满瓷砖，



其余三面外墙为水泥抹面。估价对象为砖混结构地上两层建筑，一层共分为纵向三间房屋，每间房屋内再分隔为两室；一层中间房屋的现状用途为西瓜销售店，靠北侧一间房屋现被承租当做住房使用，一层三间房屋地面均为水泥抹面，墙面刷白，屋顶刷白，墙面和屋顶部分墙皮脱落。估价对象二楼由一层北侧的室外水泥楼梯进入，楼梯一侧设有防护铁栏，二层由一个室外未封闭敞开连廊进入，房间中部为公共区域，有隔断分区，周围有六个小间，原为洗浴室；二层所有房间地面铺设地砖，部分地砖有明显裂痕，墙面刷白，屋顶刷白，部分墙皮有明显脱落迹象。目前水电暖齐全，土暖气自供；估价对象一层西侧加盖一间锅炉房，建筑面积 20 平方米，未办理权属证书，不在估价对象证载建筑面积内，但是估价对象的配套供热用房，在本次估价范围内。



估价对象



估价对象一层



估价对象二层楼梯

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：2017 年 9 月 14 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，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价格或价值。

五、估价方法

主要采用收益法，院地价格采用成本逼近法计算。

六、估价结果



根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，院地价格采用成本逼近法，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 2017 年 9 月 14 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥411443 元

大 写：人民币肆拾壹万壹仟肆佰肆拾叁元整。

房地产单价：¥1496 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹仟肆佰玖拾陆元整

特别提示：1、本次估价对象为李建国拥有所有权的、位于农六师五家渠市 102 团部第九区八一路一栋二层经营用途楼房的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备，包含室外配套 20 平方米锅炉房及锅炉。

2、本估价结果列示的单价是通过总价除于建筑面积得到，逆运算时采用 1496.1564 元/平方米验算。

3、委托方提供了估价对象《私产权权证》，但是没有提供有效的土地使用证，拍卖后办理权属转移应予以注意。

4、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。

5、本次估价对象过期的土地证记载的是划拨用途土地类型，本次估价以综合用途出让土地使用权为假设前提进行估价，没有考虑交易办理过户是否需要补交土地出让金，提请注意。

6、本次估价对象位于兵团农六师 102 团，当地的房屋交易权属转移受到当地政策的一定限制，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

二零一七年九月二十七日



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、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

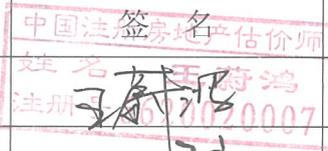
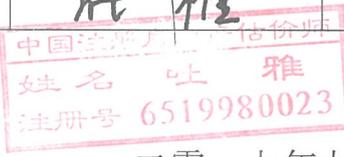
七、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

八、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。除按规定程序报送有关政府和管理部门外，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上。



注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2017.9.27
吐雅	6519980023		2017.9.27

二零一七年九月二十七日