

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[《评估委托书》编号:(2018)新0103执21号],对申请执行人赵五、刘江涛、刘廷章、宋新、刘锦玲、张国强、赵献文、沈桂枝、张佳康、张佳乐、张家园与袁心想、王美荣生命权、身体权、健康权纠纷一案中的涉案房地产进行了实地查勘,同时调查和收集了相关资料,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,对其进行了评估分析与测算,撰写了本估价报告,现将估价结果及估价过程报告如下:

1. **估价对象及范围:** 为袁心想所属,位于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街799号麒马山庄小区14栋5层2单元502室住宅用途房地产。包括建筑面积103.35㎡房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权,不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

依据《房屋所有权证》,估价对象基本状况详见下表:

产权人	房屋所有权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	修建年代
袁心想	乌房权证沙依巴克区字第2015345315号	砖混	住宅	5	5	103.35	2012

2. **估价目的:** 为法院执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

3. **价值时点:** 2018年3月21日(以评估委托书出具之日确定为价值时点)。

4. **价值类型:** 市场价值

5. **估价方法:** 比较法、收益法。

6. **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,采用公认的估价方法,在认真分析和测算,并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币76.37万元,大写:人民币柒拾陆万叁仟柒佰元整,折合单价:人民币7389.00元/平方米。

7. **与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:**

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自2018年4月3日至2019年4月2日)有效,使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人

2018年4月3日

一、估价师声明

我们郑重声明：

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. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与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》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的查祖克和评估人员贺学龙于2018年3月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师刘从明未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
9. 本报告专为委托人所使用，凡因使用不当造成的后果，估价机构和人员不承担相应责任。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	
查祖克	6520040074	

2018.4.3

产权人	房屋所有权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	修建年代
袁心想	乌房权证沙依巴克区字第 2015345315 号	砖混	住宅	5	5	103.35	2012

2.2 估价对象区位条件

估价对象毗邻和静街，距和静街约 100 米。周边物业和单位有上海紫园住宅小区、西城康居苑住宅小区、畅和苑住宅小区、骑马山公务员住宅小区、格林威治住宅小区等。估价对象附近从和静街至平山路口有 1 条线路车（可转 17 路、29 路、45 路、907 路、502 路、526 路多条公交线路），可直达或中转至全市各处。对外交通状况一般，该区域市政基础设施齐全，公用设施完备，土地集约利用程度较高。

3. 土地基本状况

委托评估的房地产所属宗地坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街 799 号。在价值时点本案相关当事人未提供国有土地使用权证。

宗地四至：东临：骑马山；南临：和静街；西临：骑马山；北临：骑马山。所属宗地地表平坦，地层稳定，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。在时间和用量上可以充分满足使用者的需求。

4. 建筑物基本状况

委估对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街799号麒马山庄小区14栋5层2单元502室的住宅，建筑总层数地上5层，砖混结构，建筑面积为 103.35 m²，南北朝向。现场勘查情况，整栋楼外墙为清水墙，塑钢窗（装修时改为铝合金窗），入户门：防盗门。为 3 室 2 厅 1 卫 1 厨户型。委估房屋室内通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气等设施设备齐全，目前可正常使用，系完好房。

（五）价值时点

本评估项目价值时点为 2018 年 3 月 21 日（以评估委托书出具之日确定为价值时点）。

（六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。