



致估价委托人函

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》【(2018)新 0109 执恢 155 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市米东区支行与被执行人李海燕公证债权文书纠纷一案中被执行人李海燕所有的房地产）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

估价对象为李海燕拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓 1 栋 11 层 1 单元 1103 室的一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓 1 栋 11 层 1 单元 1103 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》（乌房权证米字第 2015434204 号）复印件及《房屋他项权证》（乌房他证米字第 2016390266 号）复印件，没有提供国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为李海燕，共有情况为单独所有，规划用途为：住宅，总层数为 31 层（地上 30 层，地下 1 层），所在层数为 11 层，建筑面积为：90.37 平方米，结构为：钢筋混凝土结构。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓，由新疆通汇房地产开发有限公司开发建设，经现场查勘，日月星城高层公寓位处稻香中路与府前中路交汇处，日月星城小区共有西门和北门两扇出入大门，其中西门为正大门，小区内共有 20 栋六层多层住宅楼和一栋高层公寓楼。



经现场查勘，估价对象所处楼栋位于小区北门左侧、小区西北角，为一栋地上 30 层、地下一层（地下停车库）的高层公寓楼，钢筋混凝土结构，建成年代为：2014 年，整栋建筑外观呈“F”型分布，1-3 层为商业门面，4-30 层为住宅公寓楼；楼栋 1-3 层建筑外观为干挂石材装饰，每层均为全落地中空玻璃幕墙，4-30 层为灰色喷石漆装饰。估价对象位于高层公寓楼 1 单元 1103 室，楼栋共有 4 个 1 单元入口，均可直达 4-30 层住宅楼，1 单元入口均位于楼栋南侧，先由一双扇玻璃单元门进入，再由一子母双扇木门（配备语音对讲系统）进入楼栋内部，1 单元共配有四部电梯和四个消防通道，一梯十二户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，估价对象入户门为单扇防盗门，朝向朝西，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



日月星城小区



估价对象楼栋

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 3 月 27 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3月27日的客观市场价格为：

房地产总价：¥550173 元

大 写：人民币伍拾伍万零壹佰柒拾叁元整。

房地产单价：¥6088 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟零捌拾捌元整

特别提示：1、本次估价对象为李海燕拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路952号日月星城高层公寓1栋11层1单元1103室的一套住宅的市场价值，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、估价对象没有提供土地使用证，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

二零一八年四月十日



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。

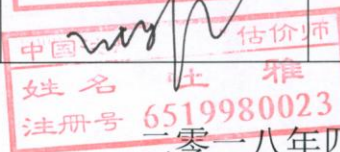
五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620040007		2018. 4. 10
吐雅	6519980043		2018. 4. 10



二零一八年四月十日