



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》【(2017)新 0109 执恢 264 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人王长生与被执行人摆晓霞、马雅雄公证债权文书纠纷一案中被执行人马雅雄所有的房地产）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

估价对象为马雅雄拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区五一路 75 号（新疆电信公司小区）11 栋 5 层 2 单元 5-2 室的一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为沙依巴克区五一路 75 号（新疆电信公司小区）11 栋 5 层 2 单元 5-2 室的一套住宅，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《房屋所有权证》（乌房权证沙依巴克区字第 2014308154 号）复印件、《房屋他项权证》（乌房他证沙依巴克区字第 2014306057 号）复印件及《土地使用证》复印件【乌市国用（2007）第 00220637 号】，其提供的资料载明：房屋所有权人为马雅雄，共有情况为单独所有，规划用途为：住宅，总层数为 6 层，建筑面积为：76.06 平方米，产别为：私有房产，结构为：砖混结构，产权来源为：房改售房。土地使用权用途为住宅，划拨使用权类型，使用权面积为 44.19 平方米。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区五一路 75 号新疆电信公司小区，经现场查勘，小区由沙依巴克区五一路新疆尊茂鸿福酒店旁的大门进入，小区内共 5 栋六层多层住宅楼，建设年代为：1986 年。



经现场查勘，估价对象所处 11 栋为一栋地上六层、地下一层为地下室的砖混结构住宅楼，整栋楼为南北朝向，共分为两个单元，一梯两户，估价对象位于 11 栋二单元，由楼栋南侧双扇铁质防盗门（配备语音呼叫系统）进入，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白。

估价对象现状为空置状态，入户门为单扇防盗门，房屋布局为一室两厅一厨一卫，房屋装修情况为：餐厅地面铺设木地板，墙面贴有墙衣装饰，屋顶设有二级木吊顶；客厅地面铺设木地板，墙面粉刷壁纸漆，屋顶设有二级木吊顶；卧室地面铺设木地板，墙面粉刷壁纸漆，屋顶设有石膏顶角线；卫生间地面铺设地砖，墙面贴有墙砖，屋顶为复合木板材料；厨房地面铺设地砖，墙面贴有墙砖，屋顶为铝塑板吊顶，水电暖齐全。



新疆电信公司小区



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 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：¥535538 元

大 写：人民币伍拾叁万伍仟伍佰叁拾捌元整。

房地产单价：¥7041 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟零肆拾壹元整

特别提示：1、本次估价对象为马雅雄拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区五一路 75 号 11 栋 5 层 2 单元 5-2 室一套建筑面积为 76.06 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格，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、估价对象提供的《土地使用证》载明，该房屋土地使用权属于划拨用途，估价结果未考虑可能会在转让过户时产生的费用，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

二零一八年四月二十日





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	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 6620020007	2018.4.20
吐 雅	6519980043	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2018.4.20

二零一八年四月二十日