

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 616 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人李荣与被执行人王新国、吴清香借款合同纠纷一案中被执行人王新国所有的房地产）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

估价对象财产范围为：估价对象为王新国拥有所有权的、位于米东区地磅街道办事处米东中路东侧明天小镇二期 10 幢 2 单元 301 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《乌鲁木齐住房情况调查记录》（编号：2018-dak041-04215）、《公证书》复印件【（2015）米证字第 000687 号】、《商品房买卖合同》复印件（编号：GF-2000-0171），没有提供房地产权属证书。

根据资料载明：该房屋进行了权利人：王新国，房屋性质：新建商品房，登记日期：2013 年 07 月 02 日，建筑面积 86.19 平方米，房产状态：当前手，建成年代为：2013 年。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象米东区地磅街道办事处米东中路东侧明天小镇二期位于华泰街临近米东中路。根据委托人及案件当事人提供《商品房买卖合同》复印件（编号：GF-2000-0171）载明：该地块土地面积为 57513.38，规划用途为商住楼，土地使用年限自 2011 年 9 月 20 日至 2061 年 9 月 20 日。估价对象的用途为住宅，钢混结构，屋高 3 米，建筑层数地上 17 层，地下一层。

估价对象所在明天小镇小区分为一期和二期，估价对象所在明天小

镇二期共 16 栋住宅楼，其中 17 层高层住宅楼 5 栋，多层住宅楼 11 栋，根据调查估价对象小区绿化率约为 30%，容积率约为 1.80，小区配套好美佳第二幼儿园，地上停车位及地下停车场。估价对象所处 10 栋位于小区东北，由小区北侧出入口进入，估价对象所处 10 栋共分为 4 个单元，估价对象位于第 2 单元。

经现场查勘，估价对象由楼栋朝东北侧的双扇防盗单元门（配备语音系统）进入楼栋内部，一梯两户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白部分墙面污渍脱落，每个单元配备一部直梯，估价对象入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



明天小镇小区



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 5 月 12 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5月12日的客观市场价格为：

房地产总价：¥397681元

大写：人民币叁拾玖万柒仟陆佰捌拾壹元整。

房地产单价：¥4614元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币肆仟陆佰壹拾肆元整

特别提示：1、本次估价对象为王新国拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区地磅街道办事处米东中路东侧明天小镇二期10幢2单元301室（产权记载）一套建筑面积为86.19平方米住宅的市场价值，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、估价对象没有提供房地产权属证书，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

二零一八年五月二十日





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、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 注册	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 6620040007	2018.5.20
吐 雅	6519980043	吐雅 6519980043	2018.5.20

二零一八年五月二十日