

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院的委托，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《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2018)新 0104 执 2235 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人杜艳萍崔江虎借款合同纠纷一案中被执行人杜艳萍所有的房地产）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

估价对象为杜艳萍拥有所有权的、位于新市区喀什东路 165 号 22 栋 5 层 4 单元 502 室一套住宅，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《房屋他项权证》复印件（乌房新市区他字第 2014339719 号）、《房屋所有权证》复印件（乌房权证新市区字第 2009370414 号）、《房屋登记簿》复印件【他项权部分（现房抵押）第一页】，未提供土地使用权证明。

根据其提供《房屋所有权证》复印件（乌房权证新市区字第 2009370414 号）、《房屋他项权证》复印件（乌房新市区他字第 2014339719 号）资料载明：房屋所有权人：杜艳萍，共有情况为单独所有，房屋坐落：新市区喀什东路 165 号 22 栋 5 层 4 单元 502，房屋性质：经济适用房，规划用途：经济适用住房，总层数为 6 层，建筑面积为 120.10 平方米，套内建筑面积为 105.19 平方米，建成年份：2007 年，产权来源：集资，产别：私有房产，结构：砖混结构。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象毗邻喀什东路。估价对象所在小区（新疆五建大板厂小区）共 22 栋住宅楼，均为砖混多层

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 7 月 20 日的客观市场价格为:

房地产总价: ¥803229 元

大 写: 人民币捌拾万零叁仟贰佰贰拾玖元整。

房地产单价: ¥6688 元/平方米(建筑面积)

大 写: 每平方米建筑面积人民币陆仟陆佰捌拾捌元整

特别提示: 1. 本次估价对象为杜艳萍拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 165 号 22 栋 5 层 4 单元 502 室一套建筑面积为 120.10 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. 委托方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

二零一八年八月四日

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 | 签 名 | 日期 |
|-----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 |  | 2018.8.4 |
| 吐 雅 | 6519980023 |  | 2018.8.4 |

二零一八年八月四日