

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《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》【(2017)新0106执1053号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人戴克勤与被执行人高成岩公证债权文书纠纷一案中被执行人高成岩所有的房地产）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

估价对象财产范围为：估价对象为高成岩拥有所有权的、位于新市区迎宾路865号英澳锦绣苑商住小区9栋6层3单元602号一套跃层住宅，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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号：2018-dak041-02724），没有提供房地产权属证书。

根据其提供《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号：2018-dak041-02724）资料载明：权利人：高成岩，房屋性质：存量房产，登记时间为2013年11月08日，建筑面积：153.08平方米，房产状态：当前手，建成年份：2012年。

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象毗邻迎宾路、迎宾路东一巷。估价对象所在小区（英澳锦绣苑小区）共20栋楼，均为地上六层、地下两层（-1层为地下室、-2层为地下停车库）的钢筋混凝土结构住宅楼，根据调查估价对象小区开发商为新疆英澳房地产开发有限公司，建筑类型为板楼，建筑面积约为120000平方米，占地面积约为50000平方米，绿化率约为35%，容积率约为1.69。小区配套点石·尚慧幼儿园，地上停车位及地下停车场，地下停车场约有600间独立停车

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23日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1083653 元

大 写：人民币壹佰零捌万叁仟陆佰伍拾叁元整。

房地产单价：¥7079 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟零柒拾玖元整

特别提示：1、本次估价对象为高成岩拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区迎宾路865号英澳锦绣苑商住小区9栋6层3单元602号一套建筑面积为153.08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、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

二零一八年六月五日



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。


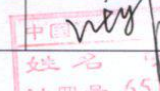
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

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	6620040007		2018.6.5
吐 雅	6519980043		2018.6.5

二零一八年六月五日