

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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2017)新0104执3221号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人田新合与被执行人马金英、张工厂借款合同纠纷一案中被执行人马金英所有的房地产）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：估价对象为马金英拥有所有权的、位于新市区通安南路1888号恒昌万象天地6栋3层2单元301号一套住宅，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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号：2018-dak014-03530），根据现场查勘取得阳光恒昌（新疆）地产有限公司《公告》照片及《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》，未提供房地产权属证书。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：马金英，房屋性质：存量产房，房屋状态：当前手，登记时间为2016年09月10日，权证号：乌房权证高新字第2016613400号，建筑面积为：109.31平方米，建筑年代：2015年，冻结状态：冻结。

根据现场查勘取得《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案表》（阳光恒昌万象天地公寓二期21#楼）资料载明：工程名称：阳光恒昌·万象天地21#楼，工程用途为住宅公寓楼，竣工日期为2015年9月29日。佐证估价对象所在6栋用途也为住宅公寓楼。

阳光恒昌（新疆）地产有限公司2018年5月8日发布的《公告》说明：“恒昌万象天地公寓”一、二期项目，于2013年7月取得国有

土地使用证，土地性质用途：其他商服用地（公寓）；2013年9月3日取得建设用地规划许可证；商业公寓；于2013年11月18日取得建设工程规划许可证用途：公寓、幼儿园、地下车库；于2013年11月28日取得建筑工程施工许可证用途：公寓；于2016年4月6日在乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心办理完成初始登记手续；于2016年4月至9月取得515户房产证，房屋使用性质为住宅。2016年底乌鲁木齐市成立不动产局，因不动产局对项目土地用途有争议，对已经办理515户房产证进行冻结，并对小区（二期）1042套房屋的首登业务也停止办理。此事正在协调中。

经现场查勘，估价对象所在新市区通安南路1888号恒昌万象天地小区，开发商为阳光恒昌地产股份有限公司，物业公司：阳光恒昌物业服务有限责任公司，毗邻通安南路。该小区分为一期、二期、三期（在建），估价对象所在恒昌万象天地一期共20栋小高层住宅楼，绿化率约为35%，容积率约为1.99，小区配套多处小型绿化广场，地上停车位及地下停车场。估价对象所处6栋规划在万象天地一期，位于万象天地一期小区内部西北方，临近小区规划小型绿化广场，共3个单元，为11层钢筋混凝土结构小高层，地上11层；2单元由楼栋朝北侧的双扇塑钢玻璃门进入门厅，一梯两户，门厅地面为满铺瓷砖地面，墙面为瓷砖墙面，铺设黑色瓷砖踢脚线，顶部为石膏顶角线，抹灰刷白。楼梯间地面为瓷砖地面，墙面为抹灰刷白，左侧为铁质栏杆扶手，每个单元配备一部直梯，估价对象3层301室入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



恒昌万象天地



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29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、查封等其他权利对价值的影响。

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29日的客观市场价格为：

房地产总价：¥594428元

大 写：人民币伍拾玖万肆仟肆佰贰拾捌元整。

房地产单价：¥5428元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟肆佰贰拾捌元整

特别提示：1、本次估价对象为马金英拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区通安南路1888号恒昌万象天地6栋3层2单元301号一套建筑面积为109.31平方米公寓的市场价值，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、委托方没有提供房地产权属证书，是否办理不详，提请注意。

4、根据调查资料显示，估价对象所在小区因土地使用性质问题被乌鲁木齐市不动产局对已经办理515户房产证进行冻结，并对小区（二期）1042套房屋的首登业务也停止办理，估价对象拍卖（变卖）后存在过户办理权证问题，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

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。

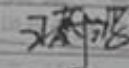

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

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		2018.06.20
吐雅	6519980043		2018.06.20

二零一八年六月二十日

