

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托书》【（2019）新 0103 执 1860 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆锦晟源典当有限责任公司与被执行人高世伟、马静、张桂堂借款合同一案中高世伟名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 104 号华美怡和山庄 15 栋 1 单元 101 室房屋）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：高世伟名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 104 号华美怡和山庄 15 栋 1 单元 101 室房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人及案件当事人提供了《不动产权证书》（证号：新（2018）乌鲁木齐市不动产证明第 0060137 号）和《不动产登记证明》（证号：新（2018）乌鲁木齐市不动产证明第 0060137 号）以及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件。

根据其提供资料载明：权利人为：高世伟，共有情况：单独所有，不动产单元号：650103502001GB00037F00090033，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：出让/存量房产，用途：城镇住宅用地/住宅，使用权期限：国有建设用地使用权 2009 年 12 月 29 日起至 2059 年 12 月 28 日止，面积：共有宗地面积为 22089.25 平方米/房屋建筑面积为 85.55 平方米，分摊土地使用权面积：56.72 平方米，专有建筑面积：76.91 平方米，分摊建筑面积：8.64 平方米，房屋结构：混合结构，房屋总层数：6 层，房屋所在层：1 层，房屋竣工时间：2007 年 06 月 30 日，产权来源：买卖；

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 104 号华美

怡和山庄位于西山路北侧，小区门口处便为 BRT7 号线老君庙站，华美怡和山庄小区周边住宅区分布较为集中，距离估价对象小区 1KM 范围内有美一天超市和友好商场商业综合体，区域周边较为繁华，小区紧邻中国石油，华美怡和山庄位于西山路主路旁，距离小区 200 米范围内有近 10 条公交线路，公交或自驾出行都较便利。

经现场查勘，华美怡和山庄分为东区和西区，中间由一条巷道隔开，估价对象位于华美怡和山庄西区，小区内共有近 40 余栋多层住宅楼，小区共有南大门和东门两个出入口，东门口处建有小区配套幼儿园（华源金太阳第四幼儿园），小区配套地上停车位，小区内绿化状况一般，安保及卫生状况较好。

估价对象 15 栋位于华美怡和山庄西区东侧，为一栋地上六层、地下一层（为地下室）的混合结构多层住宅楼，楼栋坐南朝北，共分为两个单元，一梯三户，估价对象位于第一单元 101 室，为东西朝向，楼栋内部由一子母双扇防盗单元门进入，楼梯间地面为水泥抹面，墙面及屋顶刷白。估价对象入户门为单扇防盗门，房屋户型为：两室两厅一厨一卫，室内装修情况如下：客厅及餐厅地面铺设地砖，墙面刷白，屋顶刷白，客厅有装饰电视背景墙；卧室地面铺设地砖，墙面刷白，屋顶刷白，设有石膏顶角线；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为 PVC 吊顶；水、电、暖齐全。



华美怡和山庄



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：2019年7月9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2019年7月9日的客观市场价格为：

房地产总价：¥618869 元

大 写：人民币陆拾壹万捌仟捌佰陆拾玖元整。

房地产单价：¥7234 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟贰佰叁拾肆元整

特别提示：1. 本次估价结果为高世伟名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄15栋1单元101室房屋的房地产市场价值，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. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

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。

特别提示：1. 本次估价结果为高世伟名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 104 号华美怡和山庄 15 栋 1 单元 101 室房屋的房地产市场价格，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. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名 签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2019 年 7 月 20 日
吐雅	6519980023		2019 年 7 月 20 日

十二、实地查勘期

2019 年 7 月 9 日至 2019 年 7 月 10 日

十三、估价作业期

2019 年 7 月 9 日至 2019 年 7 月 20 日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年七月二十日