

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对黄会庚位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 90 号玫瑰花园 1 栋 6 层 1 单元 602 室住宅房地产进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为黄会庚所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 90 号玫瑰花园 1 栋 6 层 1 单元 602 室住宅用房及应分摊土地使用权，包含房屋室内通用性较强的二次装修、不包括动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 90 号玫瑰花园小区，小区四至为东至顺城大厦，南至红山村花园小区，西至南湖西路南三巷，北至南湖西路。

估价对象所在楼栋为总层数 6 层的砖混结构单元住宅楼，外墙为涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第 6 层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为三室两厅、一厨两卫，证载建筑面积 166.2 平方米，规划用途为住宅（复式），现状用途为办公，产权来源为买卖，竣工年代为 2001 年。

估价对象目前维护状况较好，室内进行了装修，客厅、餐厅、卧室地面铺地砖（其中一间卧室为木地板），墙面、顶棚均为乳胶漆，厨房、卫生间地面均铺地砖，墙面均为瓷砖，顶棚均为铝塑扣板，实木门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料，估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地二级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证水磨沟区字第 2012405675 号《中华人民共和国房屋所有权证》，房屋所有权人为黄会庚，建筑结构为砖混结构，用途为住宅，房屋总层数为 6 层，估价对象所在层数为第 6 层，建筑面积为 166.2 平方米，委托方未提供估价对象土地权属资料，应分摊土地面积未知，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封状态。

查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院；查封类型：查封；查封文号：3151094；查封文件：（2015）水民一初字第 25-2 号，查封起止时间：2015 年 01 月 14 日至 2017 年 01 月 13 日；登记时间：2015 年 04 月 01 日；

查封机关：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院；查封类型：续封；查封文号：（2019）新 0105 执恢 64 号；查封文件：（2016）新 0105 执 403 号，查封起止时间：2019 年 06 月 04 日至 2022 年 06 月 03 日；登记时间：2019 年 06 月 11 日。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封等其他权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方乌鲁木齐市水磨沟区人民法院执行邹茅卿与黄会庚民间借贷纠纷一案中涉及的黄会庚名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路 90 号玫瑰花园 1 栋 6 层 1 单元 602 室住宅房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（2019）新 0105 执恢 64 号，本次估价价值时点为 2019 年 6 月 13 日。

四、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值、房屋通用性较强的二次装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

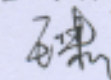
根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2019 年 6 月 13 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房地产市场价格评估结果表

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(元)	1051381
	单价(元/m ²)	6326
评估价值(取整)	总额(元)	1051381
	单价(元/m ²)	6326

估价对象市场价值合计：¥1051381 元整，大写金额：人民币壹佰零伍万壹仟叁佰捌拾壹元整。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人： 

二〇一九年六月二十一日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

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

4、我们对本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。

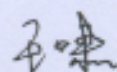
5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师饶晓梅，估价人员刘国强、吴勇琴于2019年6月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：王 啸（注册号6520040004）

中国注册房地产估价师
姓名 王 啸
注册号 6520040004



注册房地产估价师：饶晓梅（注册号6520140012）

中国注册房地产估价师
姓名 饶晓梅
注册号 6520140012

