

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 2599 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人马继成与被执行人李云欣民间借贷纠纷一案中李云欣名下位于乌鲁木齐市高新区长春南路西五巷 68 号海盈城市花园 1 栋 6 层 1 单元 601 室房屋）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：李云欣名下位于乌鲁木齐市高新区长春南路西五巷 68 号海盈城市花园 1 栋 6 层 1 单元 601 室房屋，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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（编号：2018262844）。

根据其提供资料载明：权利人名称：李云欣，不动产权证号：乌房权证高新区字第 2010309792 号，不动产单元号：

650104800013GB00095F00010025，预告状态：未预告，产权来源：其他，用途：住宅，竣工时间：2009-07-15，登记时间：2010-02-04，，建筑面积：89.88 平方米，房屋用途：住宅，产权来源：其他。

经现场查勘，**估价对象所处**海盈城市花园小区由长治路进入 150 米后抵达，小区毗邻长春中路、河南东路等主干道，小区距离澳龙广场、领先超市和新世界广场两个综合商业体较近，商业环境较好，生活较为便利。

经现场查勘，海盈城市花园小区内共建有 3 栋高层住宅楼和 1 栋 6 层多层住宅楼，小区中部建有休闲娱乐广场，绿化状况一般，卫生状况较好。

估价对象所处 1 号楼为一栋地上六层、地下一层为地下室的砖混结构

住宅楼，楼栋坐南朝北，共分为5个单元，一梯两户，估价对象位于其中第1单元601室，楼栋内部由一双扇防盗门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为：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，墙面及屋顶乳胶漆刷白，客厅装饰电视背景墙；卧室地面铺设地砖，墙面为涂料漆饰面，屋顶为乳胶漆刷白；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶装饰，客厅和卧室屋顶因漏水有污渍。水、电、暖齐全。



海盈城市花园



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2月21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2月21日的客观市场价格为：

房地产总价：¥618914 元

大 写：人民币陆拾壹万捌仟玖佰壹拾肆元整

房地产单价：¥6886 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟捌佰捌拾陆元整。

特别提示：1. 本次估价结果为李云欣名下位于乌鲁木齐市高新区长春南路西五巷 68 号海盈城市花园 1 栋 6 层 1 单元 601 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。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，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

二〇一九年三月五日

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 2 月 21 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥618914 元

大 写：人民币陆拾壹万捌仟玖佰壹拾肆元整

房地产单价：¥6886 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟捌佰捌拾陆元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法及结果 | 比较法 | 收益法 |
|------|---------------------------|---------|--------|--------|
| 测算结果 | 总 价（元） | | 613970 | 623767 |
| | 建筑面积单价（元/m ² ） | | 6831 | 6940 |
| 估价结果 | 总 价（元） | | 618914 | |
| | 建筑面积单价（元/m ² ） | | 6886 | |

特别提示：1. 本次估价结果为李云欣名下位于乌鲁木齐市高新区长春南路四五巷 68 号海盈城市花园 1 栋 6 层 1 单元 601 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。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请注意。

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 | 日期 |
|-----|------------|----------------|
| 王蔚鸿 | 6620020007 | 2019 年 3 月 5 日 |
| 吐 雅 | 6519980023 | 2019 年 3 月 5 日 |