

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【（2019）新 0109 执恢 221 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人乌鲁木齐市浙瓯小额贷款有限公司与被执行人王正、乌鲁木齐正宇翔林商贸有限公司借款合同纠纷一案中被执行人王正名下位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路蜘蛛山巷 179 号楼兰新城 7 栋 6 层 1 单元 602 跃层房屋）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：王正名下位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路蜘蛛山巷 179 号楼兰新城 7 栋 6 层 1 单元 602 跃层房屋，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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak041-09232）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：王正，产权证号：乌房权证新市区字第 2011351535 号，房屋性质：存量房产，建筑面积：159.1 平米，建成年份：2009 年，登记日期：2011 年 04 月 27 日。

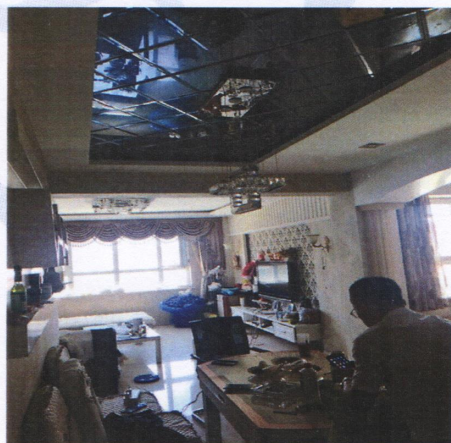
经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市新市区阿勒泰路蜘蛛山巷 179 号楼兰新城位于红庙子巷以东、蜘蛛山巷北侧，楼兰新城小区东侧和北侧紧邻蜘蛛山，小区在红庙子巷和蜘蛛山巷各有一个出入口，小区内整体地势坡度较大，小区内绿化状况较好，配套地上停车位和地下车库，卫生状况较好。

经现场查勘，楼兰新城小区共建有 40 余栋 6 层多层住宅楼，其中部分楼栋带有电梯，估价对象所处 7 栋位于小区东北侧，建筑结构为：框架结构，楼栋东侧紧邻蜘蛛山，整栋楼共分为三个单元，每单元配备一部电梯，

估价对象位于一单元 602 室，一梯两户，楼栋内部由一子母双扇防盗门进入，楼梯间地面铺贴地砖，墙面及屋顶刷白；估价对象入户门为单扇防盗门，内部结构为跃层，一层户型为两室两厅一厨两卫，二层为一室一卫，另有一露天阳台；一层装修情况如下：客厅及餐厅地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，有装饰电视背景墙，屋顶为二级石膏板吊顶，屋顶部分有表层脱落状况；主卧内设有一卫生间，卧室为木地板地面，墙面贴有壁纸，屋顶刷白，设有石膏顶角线，卫生间为双扇玻璃门，地面铺贴地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；次卧地面为木地板铺面，墙面贴有壁纸，屋顶刷白，屋顶部分有表层脱落状况；厨房地面铺贴地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶；二层由厨房旁旋转楼梯进入，卧室内含卫生间，卧室地面铺贴地砖，墙面贴有壁纸，部分墙面壁纸脱落，屋顶刷白，设有石膏顶角线；卫生间部分墙面为玻璃隔断，地面铺贴地砖，墙面贴有墙砖，屋顶为集成吊顶，露天阳台地面贴有地砖；水、电、暖齐全。



楼兰新城



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 6 月 28 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 6 月 28 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1208365 元

大写：人民币壹佰贰拾万零捌仟叁佰陆拾伍元整。

房地产单价：¥7595 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币柒仟伍佰玖拾伍元整

特别提示：1. 本次估价结果为王正名下位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路蜘蛛山巷 179 号楼兰新城 7 栋 6 层 1 单元 602 跃层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。

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

二〇一九年七月二十日

## 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、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师对查勘的客观性、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。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	中国注册土地估价师	日期
王蔚鸿	6620020007	姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	2019年7月20日
吐 雅	6519980023	中国注册土地估价师 姓名 吐 雅 注册号 6519980023	2019年7月20日

〇一九年七月二十日