

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鉴定委托书》【（2018）新 0104 执恢 240 号】，本次估价为委托方核实估价对象（杨永红与马言召、张远民间借贷纠纷案中马言召名下位于乌鲁木齐市新市区北京北路 39 号 59 栋 6 层 2 单元 602 室的房地产）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：马言召拥有所有权的、位于新市区北京北路 39 号（东风花苑）59 栋 6 层 2 单元 602 室的一套住宅，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《房屋所有权证》复印件（证号：乌房权证乌市新市区字第 00160053 号）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：马言召，房屋来源：优惠售房，产别：私有，幢号：59，房号：2-602，结构：砖混，房屋总层数：六层，所在层数：第六层，建筑面积：62.1 平方米，设计用途：住宅，产权证号：乌房权证乌市新市区字第 00160053 号，权利确定日期：1993 年 12 月 31 日。

经现场查勘，估价对象所在新市区北京北路 39 号（东风花苑）59 栋 6 层 2 单元 602 室，毗邻北京北路。估价对象所在东风花苑小区是个较老的居民小区，共 29 栋住宅楼，地上有停车位。房屋权属证书写明估价对象所处 59 栋，经现场查勘实为 13 栋，位于东风花苑小区中部，临近小区规划小型健身广场，13 栋共 3 个单元，估价对象位于 2 单元，为 6 层砖混结构多层，地上 6 层；2 单元由楼栋朝北侧的子母双扇防盗门（配备语音系统）进入楼栋，一梯两户，踏步及休息平台为水泥地面，

墙面为抹灰刷白，左侧为铁质栏杆扶手，未配备电梯，估价对象6层602室入户门为老式木门，装有老式格栅铁艺防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



北京北路59号（东风花苑）



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6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2018年6月21日的客观市场价格为：

房地产总价：¥363844元

大写：人民币叁拾陆万叁仟捌佰肆拾肆元整。

房地产单价：¥5859元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟捌佰伍拾玖元整

特别提示：1、本次估价对象为马言召拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区北京北路39号（东风花苑）59栋6层2单元602室一套建筑面积为62.1平方米住宅的市场价值，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

二零一八年七月五日

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、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。

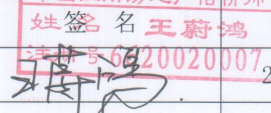
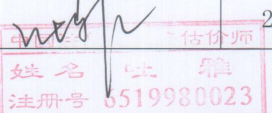
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

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	6620020007		2018.07.05
吐 雅	6519980043		2018.07.05

二零一八年七月五日