

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

我公司受贵院的委托，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《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【（2018）新 0105 执 761 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人张海阔与被执行人阿依努尔·阿力木江机动车交通事故责任纠纷一案中阿依努尔·阿力木江名下位于乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）东戈壁二街 111 号和兴北城大观商住小区 7 幢 1 单元 2503 室）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：阿依努尔·阿力木江名下位于乌鲁木齐市新市区和兴北城大观商住小区 7 号楼 25 层一单元 2503 室，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：2018424559）复印件，并未提供房地产权属证书。

根据其提供资料载明：权利人名称：阿依努尔·阿力木江（身份证号：65010319841215552X），不动产坐落：乌鲁木齐市高线技术产业开发区（新市区）东戈壁二街 111 号和兴北城大观商住小区 7 幢 1 单元 2503 室，不动产状态：当前手，预告状态：已预告，产权来源：其他，建筑面积：92.15 平方米，共有/独有宗地面积：128194.52 平方米，用途：住宅，登记时间：2015-7-2，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：钢筋混凝土结构。

经现场查勘，估价对象毗邻健康路、健富路、北京北路，建设年代调查为 2016 年，小区正门位于小区正南，可行人，小区相临的健富路和北京北路两侧均建有 2 层商业裙楼，设有小型商业步行街。小区内共

有 13 栋高层住宅楼，楼宇外观较新，楼间距较大，估价对象所处 7 栋为 26 层位于小区东部，估价对象位于 25 层。估价对象所在的小区整体环境、绿化配套、卫生状况优，小区内设有地下停车场，大门前配置安检亭，确保小区安全。

估价对象所处的单元为南北朝向，由楼栋朝北侧的双扇合金玻璃推拉门进入楼栋门厅，门厅为大理石地面，墙面墙砖到顶，顶部为集成吊顶，装修较新；门厅由双扇防盗门进入电梯间，电梯间设置一部货梯一部客梯，电梯间为大理石地面，墙面墙砖到顶，顶部为集成吊顶；该单元为一梯四户，两侧设有消防楼梯，估计对象入户门为单扇防盗门，目前尚未交房，经委托人与查勘人员现场勘察为毛坯房，水电暖齐全，没有达到入住条件。



和兴北城大观



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 1 月 11 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 1 月 11 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥544975 元

大 写：人民币伍拾肆萬肆仟玖佰柒拾伍元整。

房地产单价：¥5914 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟玖佰壹拾肆元整

特别提示：1. 本次估价结果为阿依努尔·阿力木江名下位于乌鲁木齐市新市区和兴北城大观 7 号楼 1 单元 2503 室的房地产市场价值，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房地产权属证书，是否办理不详，提请注意。

5. 本次评估结果按照先计算评估单价取整，然后再计算总价的顺序得出结论，与其他计算顺序得出的总价会有误差，不影响结论。

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

二〇一九年一月二十一日

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	中国注册房地产估价师 姓 名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007		2019年1月21日
姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓 名 吐雅 注册号 6519980023	日期
吐雅	6519980023		2019年1月21日

十二、实地查勘期

2019年1月11日至2019年1月14日

十三、估价作业期

2019年1月11日至2019年1月21日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年一月二十一日