

## 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 254 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人崔永华与被执行人李凯涛一案中李凯涛名下位于乌鲁木齐市新市区四平路锦绣年华小区 B 区 16 栋 2 单元 601 室房屋）在现状状况下的房地产市场价格价值提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象财产范围为：李凯涛名下位于乌鲁木齐市新市区四平路 637 号锦绣年华小区 B 区 16 栋 6 层 2 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《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》（编号：2018-dak041-03457）复印件和《商品房预售合同》（合同编号：YS0285690）复印件。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：李凯涛，权证号：乌房新市区预字第 312420 号，幢号：16 栋，房号：601，结构：砖混结构，房屋总层数：地上 6 层，所在层数：6 层，建筑面积：139.61 平方米，房屋用途：住宅，房屋性质：新建商品房，登记日期：2013 年 05 月 02 日，竣工日期：2011 年。

经现场查勘，估价对象所处锦绣年华小区 B 区实际命名为锦绣年华小区南区，小区毗邻长春中路、四平路，小区内共建有三栋 18 层高层住宅楼和十余栋 6 层多层住宅楼，小区内配套地上停车位，绿化状况较好。

经现场查勘，估价对象所处 16 栋位于小区西南角，为一栋地上六层、地下一层为地下室的砖混结构住宅楼，整栋建筑坐南朝北，共分为

三个单元，一梯两户，估价对象位于第二单元 601 室，楼栋内部由一双扇玻璃单元门进入，楼梯间地面为水泥抹面，墙面及屋顶刷白饰面。估价对象入户门为单扇防盗门，估价对象所处住宅楼共 6 层，估价对象位于第 6 层，该层楼顶设有阁楼与晒台，一层户型结构为四室两厅一厨两卫，装修情况如下：客厅及餐厅地面铺设地砖，墙面刷白饰面，客厅墙面设有装饰电视背景墙，屋顶刷白饰面，设有石膏顶角线；卧室地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白饰面，屋顶设有石膏顶角线；卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶设有集成吊顶；二层阁楼由室内旋转楼梯登入，阁楼屋顶为人字顶，层高最高处约为 2 米，最低处约为 1.2 米，因层高的不均匀致使整体空间拥挤狭小，可使用性一般，现状空置。阁楼卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶设有集成吊顶；阁楼其余部分地面铺设木地板，墙面及屋顶刷白饰面；水、电、暖齐全。



### 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 25 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 25 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥999887 元

大 写：人民币玖拾玖万玖仟捌佰捌拾柒元整。

房地产单价：¥7162 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟壹佰陆拾贰元整

**特别提示：**1. 本次估价结果为李凯涛名下位于乌鲁木齐市新市区四平路 637 号锦绣年华小区 B 区 16 栋 6 层 2 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

二〇一九年一月三十一日

## 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		2019年1月31日
吐雅	6519980023		2019年1月31日

中国注册房地产估价师  
姓名 吐雅  
注册号 6519980023

二〇一九年一月三十一日