

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》【(2018)新 0109 执恢 468 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人尚向周与被执行人王青买卖合同纠纷一案中王青名下位于沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区北区 10 栋 6 层 3 单元 602 室房屋）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：王青名下位于沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区北区 10 栋 6 层 3 单元 602 室房屋，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托方及案件当事人未提供房屋资料，估价人员尽职在房屋登记管理部门调取了涉案房屋的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018392244）。

根据资料载明：权利人名称为：王青（证件号为：512922197110274792），不动产坐落：沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区北区 10 栋 6 层 3 单元 602 室，不动产权证号：2007069311，产权来源：其他，用途：住宅，房屋性质：存量房产，房屋结构：混合结构，建筑面积：107.97 平方米。

经现场查勘，汇嘉园小区位于平顶山东一路西侧，毗邻西北路、阿勒泰路高架、克拉玛依西街等主干道，小区分为南区和北区，小区内设有鑫雅幼儿园、平顶山医院等公共服务配套设施，小区南区和北区沿街两侧设有商业街。估价对象位于汇嘉园小区北区，北区共有 40 余栋多层住宅楼，建造时间为：2002 年，估价对象所处 10 栋位于小区西北侧，为一栋地上六层、地下一层（为地下室）的混合结构住宅楼，楼栋共分

为4个单元，一梯两户，估价对象位于其第三单元601室，为南北朝向，楼栋内部由一扇子母双扇防盗门（配备语音呼叫系统）进入，楼梯间地面为水泥抹面，墙面及顶部刷白，估价对象入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，室内装修情况不详。



汇嘉园



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：2018年12月4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、查封等其他权利对价值的影响。

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12月4日的客观市场价格为：

房地产总价：¥679023元

大 写：人民币陆拾柒万玖仟零贰拾叁元整。

房地产单价：¥6289 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币陆仟贰佰捌拾玖元整

特别提示：1. 本次估价结果为王青名下位于沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区北区 10 栋 6 层 3 单元 602 室房屋的房地产市场价值，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. 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

二〇一八年十二月十三日

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	中国注册房地产估价师	日期
王蔚鸿	6620020007	姓名：王蔚鸿 注册号：6620020007	2018年12月13日
吐雅	6519980023	姓名：吐雅 注册号：6519980023	2018年12月13日

二〇一八年十二月十三日