

## 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沙依巴克区人民法院评估委托书》【(2018)新0103执2904号】，本次估价为委托方核实估价对象(申请人刘萍与被执行人史彦昌、马葳公证债权纠纷一案中被执行人史彦昌所有的房地产)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：估价对象为史彦昌拥有所有权的、位于沙依巴克区西北路217号1栋6层6单元661号一套住宅，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【乌房权证沙依巴克区字第2014404125号】、《国有土地使用证》复印件【乌市国用(2009)第00310403号】、《房屋他项权证》复印件【乌房他证沙依巴克区字第2014351654号】、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》【编号：2017-dak041-13562】。

根据其提供《房屋所有权证》载明：房屋所有权人为：史彦昌，共有情况为单独所有，登记时间为2014-08-26，规划用途为：住宅，总层数为6层，建筑面积为：71.75平方米，产权来源为买卖，产别：私有房产，结构为：砖混结构。

其提供的《国有土地使用证》载明：土地使用权人为：史彦昌，地号：02-042-00033，图号：54.75-46.25，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为2042-12-05，使用权面积为9.44平方米，分摊面积：9.44平方米

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象原地址乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 217 号现已变更为乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 164 号（县房产家属院），建设年代为：1995 年，毗邻阿勒泰路高架、西北路。估价对象所在小区（县房产家属院）共 2 栋楼，均为地上六层、地下一层（为地下室）的砖混结构住宅楼，估价对象所处 1 栋位于小区北部，共分 6 个单元其中 1 单元、2 单元、3 单元、4 单元为东西朝向，5 单元、6 单元为南北朝向，估价对象位于第 6 单元，楼栋内部由楼栋西南侧的双扇防盗单元门（配备语音系统）进入，一梯两户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白部分墙面污渍脱落，左侧为铁质栏杆扶手。

经现场查勘，估价对象为南北朝向，房屋户型为两室一厅一厨一卫。入户门为铁皮包木门，估价对象进行了简单装修，维护状况一般：客厅地面铺设 50\*50cm 枣红色地砖，墙面刷白，墙裙部分刷白色涂料，底部设踢脚线，顶部刷白，部分墙面、屋顶有渗漏，墙面带有污渍；卧室地面铺设 50\*50cm 枣红色地砖，墙面刷白，墙裙部分刷白色涂料，底部铺设踢脚线，顶部刷白；卫生间地面铺设为 50\*50cm 枣红色地砖，墙面为抹灰刷白，墙裙部分贴瓷，顶部刷白；厨房地面铺设 50\*50cm 枣红色地砖，墙面为抹灰刷白，墙裙部分贴瓷，顶部刷白。水电暖齐全。



县房产家属院



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 5 月 3 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5月3日的客观市场价格为:

房地产总价: ¥434303 元

大 写: 人民币肆拾叁万肆仟叁佰零叁元整。

房地产单价: ¥6053 元/平方米(建筑面积)

大 写: 每平方米建筑面积人民币陆仟零伍拾叁元整

特别提示: 1、本次估价对象为史彦昌拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路217号1栋6层6单元661号一套建筑面积为71.75平方米住宅的市场价值,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。

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

二零一八年五月十三日

## 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 姓名 注册号	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 6620040007	2018.5.13
吐雅	6519980043	吐雅 6519980043	2018.5.13

二零一八年五月十三日