

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，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 523 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请执行人王美芝与被执行人买全平、陈凌霞借款合同纠纷一案中买全平名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路上沙河北十三巷 5 号 6 栋 1 层、7 栋 1 至 2 层两套自建住宅房地产及占用的宗地）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：买全平名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路上沙河北十三巷 5 号 6 栋 1 层（估价对象 1）、7 栋 1 至 2 层（估价对象 2）两套自建住宅房地产（包含室内装修及不可搬移的设备）及占用的宗地；委托人及案件当事人提供了估价对象 1 的《房屋所有权证》（证号：乌房权证米东区字第 2013455503 号）复印件、《房屋他项权证》（证号：乌房他证米字第 2015364228 号）复印件和估价对象 2 的《房屋所有权证》（证号：乌房权证米东区字第 2013455524 号）复印件、《房屋他项权证》（证号：乌房他证米字第 2015364227 号）复印件以及该宗地的《国有土地使用证》（米国用 2011 第 11271 号）复印件，估价人员调取了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018370036）。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：买全平，产别：私有房产，共有情况：单独所有，产权来源：新建，结构：混合结构，规划用途：住宅，登记时间：2013 年 10 月 29 日，估价对象 1 的建筑面积为 65.45 平方米，估价对象 2 的建筑面积为 221 平方米。

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 11 月 16 日的客观市场价格为：

房地产（两套房地产）总价：¥1295620 元

大 写：人民币壹佰贰拾玖万伍仟陆佰贰拾元整。

估价对象 1 总价：¥281893 元

大 写：人民币贰拾捌万壹仟捌佰玖拾叁元整

估价对象 1 单价：¥4307 元/平方米

大 写：人民币肆仟叁佰零柒元整

估价对象 2 总价：¥1013727 元

大 写：人民币壹佰零壹万叁仟柒佰贰拾柒元整

估价对象 2 单价：¥4587 元/平方米

大 写：人民币肆仟伍佰捌拾柒元整

估价结果表

	房屋坐落	房屋权属证书号	证载面积 (平方米)	评估单价(元/ 平方米)	评估总价 (元)	备注
估价对象 1	米东区古牧地西路上沙河北十三巷 5 号 6 栋	乌房权证米东区字第 2013455503 号	65.45	4307	281893	分摊宗地面积 61.78 平方米
估价对象 2	米东区古牧地西路上沙河北十三巷 5 号 7 栋	乌房权证米东区字第 2013455524 号	221	4587	1013727	分摊宗地面积 208.62 平方米
合 计					1295620	

**特别提示：**1. 本次估价结果为买全平名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路上沙河北十三巷 5 号 6 栋 1 层、7 栋 1 至 2 层两套房产及占用的宗地的房地产市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

2. 本次估价对象为建立在同一宗地上的两套拥有独立产权的住宅，估价对象 1 分摊土地面积为 61.78 平方米，估价对象 2 分摊土地面积为 208.62 平方米，估价对象具有分开销售可能性，如进行分割销售，最终由相关土地管理部门进行测量确认。该院落内的两套独立房产现状容积率大于 1，为 1.0594，说明估价对象院落已无剩

余空地，院落面积已分摊至估价对象房屋，故本次估价结果为房地合一价格。

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，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。

4. 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。

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

二〇一八年十一月二十九日

## 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	日期
王蔚鸿	6620020007	2018年11月29日
吐雅	6519980023	2018年11月29日



二〇一八年十一月二十九日