

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

### 一、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为赵江名下的位于乌鲁木齐市米东区万和街130号3栋1层2单元101号住宅用房及应分摊土地, 不包含房屋室内装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于利民小区, 小区四至为东至空地, 南至住宅小区, 西至稻香宾馆, 北至万和街。

经估价人员现场查勘, 估价对象所在楼栋为总层数6层混合结构单元住宅楼, 外墙涂料, 单元电子防盗门, 塑钢窗。估价对象位于2单元第1层, 单元布局为一梯二户, 估价对象户型为二室二厅、一厨一卫, 证载建筑面积92.02平方米, 规划及现状用途均为住宅, 修建年代为2000年。

估价对象目前维护状况良好, 水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料, 估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地五级地价覆盖范围内, 基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气, “一平”是指宗地内场地平整)。

#### 3、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证米东区字第2014326813号《中华人民共和国房屋所有权证》, 委托方未提供估价对象土地权属资料, 依据房地合一原则, 本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

### 二、估价目的

为委托方办理申请执行人新疆天山农村商业银行股份有限公司与被执行人赵江公证债权文书纠纷一案中涉及的赵江名下位于乌鲁木齐市米东区万和街130号3栋1层2单元101室房地产市场价格提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据接受委托之日, 价值时点确定为2019年04月25日。

### 四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及

满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值, 不包括房屋二次装修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

## 五、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 利用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过详细的测算, 确定估价对象在价值时点2019年04月25日满足全部假设和限制条件下的房地产公开市场价值为401667元, 人民币大写肆拾万零壹仟陆佰陆拾柒元整, 房地产单价4365元/平方米。

## 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书, 欲了解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。

新疆华远房地产评估有限公司  
二〇一九年五月五日



## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本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。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、本次估价结果不包含房屋二次装修价值。

8、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

9、受工作条件所限，估价人员未进入估价对象室内进行查勘，但履行了相关替代程序，查勘了同户型房屋，户型为二室二厅、一厨一卫。

注册房地产估价师：刘

中国注册房地产估价师

姓名注册号 6520110003  
注册号 6520110003

刘刚 2019.5.5

注册房地产估价师：张书杰

中国注册房地产估价师

姓名注册号 6520080006  
注册号 6520080006

张书杰 2019.5.5