

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3363号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人朱晶莹与刘文琳、刘筱宁民间借贷纠纷一案中刘筱宁名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路31号5栋6层1单元602室住宅）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：刘筱宁名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路31号5栋6层1单元602室，评估对象包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》（乌房权证新市区字第2014326500号）复印件、《房屋他项权利证》（乌房他证新市区字第2014313726号）复印件。

根据其提供资料载明：房屋所有权人：刘筱宁，共有状况：单独所有，房屋坐落：新市区北京南路31号5栋6层1单元602，登记时间：2014-03-21，房屋性质：经济适用房，规划用途：住宅，总层数：6层，建筑面积：57.69 m²，套内建筑面积：52.19 m²，共有分摊面积：5.5 m²，产别：私有住房，结构：砖混结构，产权来源：买卖。

经案件当事人和现场查勘确定估价对象乌鲁木齐市新市区北京南路31号5栋6层1单元602室，地址现已变更为乌鲁木齐市新市区北京南路新疆有色地勘局物探队（中天花园）小区11栋6层1单元602室。小区位于青城巷北侧，北京南路西侧，乌鲁木齐市第五十四中学南侧，由新疆中天房地产开发有限责任公司开发建设，根据调查得知建设年代为2003年，小区内共建有10余栋多层住宅楼，小区内部休闲绿地较少，配套地上停车位，

地址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路绿地中心 电话：0991-4881030 邮编：830004

小区内卫生状况较好。

经现场查勘，估价对象所处 11 栋位于中天花园小区东北侧，为一栋地上六层、地下一层的砖混结构住宅楼，建筑物外层刷黄色涂料漆，楼栋外层较新，整楼栋呈“L”型，共分为 6 个单元，其中 1-5 单元为南北朝向，6 单元为东西朝向，一梯 6 户，估价对象位于其中一单元 602 室，楼栋内部由一双扇防盗单元门（配备语音呼叫系统）进入，入户门为单扇防盗门，室内为简单装修，房屋格局为两厅一厨一卫一阳台格局，室内装修情况如下：客厅和餐厅地面铺设地砖，墙面及屋顶为白色涂料粉饰，餐厅顶部设置二级吊顶；卫生间和厨房地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为集成吊顶装饰，厨房设置橱柜；阳台地面铺设地砖，屋顶为白色涂料粉饰，墙面设置装饰柜部分损坏，水、电、暖齐全，现有人居住。



中天花园



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：2019 年 5 月 21 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。

附：(2019)新0104执恢474号之一执行裁定书壹份

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5月21日的客观市场价格为：

房地产总价：¥431175 元

大 写：人民币肆拾叁万壹仟壹佰柒拾伍元整。

房地产单价：¥7474 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟肆佰柒拾肆元整

特别提示：1. 本次估价结果为刘筱宁名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路31号5栋6层1单元602室房屋的房地产市场价格，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格，是估价对象在价值时点的市场价格。

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格，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，提请委托方注意。

5. 经案件当事人和现场查勘进行核实，估价对象乌鲁木齐市新市区北京南路31号5栋6层1单元602室地址现已变更为乌鲁木齐市新市区北京南路新疆有色地勘局物探队（中天花园）小区11栋6层1单元602室，本次以估价对象为客观真实为估价假设前提。

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公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇一九年五月二十九日

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、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

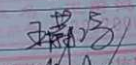
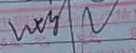
三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师对查勘的客观性、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。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
王蔚鸿	6620020007		2019年5月29日
吐雅	6519980023		2019年5月29日

二〇一九年五月二十九日