

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鉴定委托书》【（2018）新 0104 执 1139 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆海科现代电子科技股份有限公司与被执行人李湘涛买卖合同纠纷中一案李湘涛名下位于乌鲁木齐市新市区银川路 8 号 8-2-402 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：李湘涛名下位于乌鲁木齐市新市区银川路 8 号 8-2-402 的一套住宅，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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018245093）复印件以及我方通过乌鲁木齐市住房保障和房产管理局调取《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据，委托人及案件当事人并没有提供房地产权属证书。

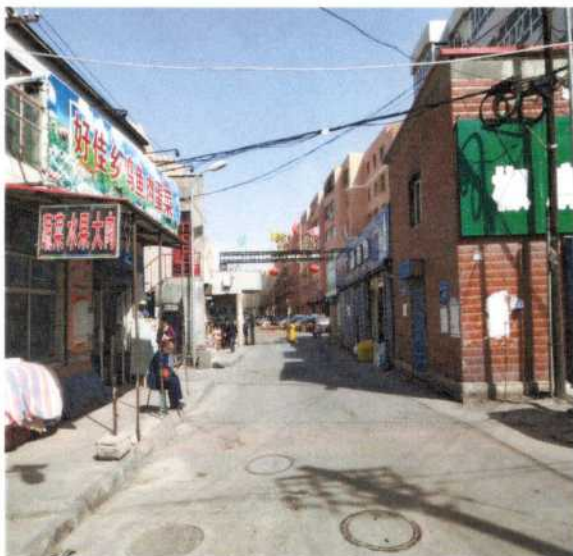
根据其提供资料载明：房屋所有权人为：李湘涛，不动产状态：当前手，预告状态：未预告，产权来源：其他，建筑面积：78.36 m²，宗地面积：36155.44 m²，房屋用途：住宅，竣工时间：2001 年 10 月 20 日，登记时间：2003 年 12 月 25 日，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：砖混，房屋性质：存量房产。

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市新市区银川路 8 号（锦苑）由银川路东一巷向东 100 米处抵达小区大门，毗邻银川路，主路周边商业门店较多，商业环境较好，生活较为便利。

经现场查勘，估价对象所处小区共 15 栋多层住宅楼，绿化状况一般，

配备有小型绿化广场，及花园，卫生状况较好。

估价对象所处8栋为一栋地上6层（地下一层为地下室）的砖混结构住宅楼，共6个单元，外墙刷黄色涂料漆，楼宇外观较新，估价对象南北朝向，由朝北侧一双扇防盗门（配备语音呼叫系统）进入内部，内部楼梯间地面为水泥地面，墙、顶抹灰刷白，部分墙体污渍剥落，一梯两户，估价对象位于其中第2单元402室，估价对象入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。



银川路8号（锦苑）



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4月10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2019年4月10日的客观市场价格为：

房地产总价：¥585192元

大写：人民币伍拾捌万伍仟壹佰玖拾贰元整。

房地产单价：¥7468元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币柒仟肆佰陆拾捌元整

特别提示：1. 本次估价对象为李湘涛拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区银川路8号8-2-402一套建筑面积为78.36 m²住宅的市场价值。

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，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

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. 委托方没有提供估价对象的房地产权属证书，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

二〇一九年四月二十三日

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、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	中国注册房地产估价师 姓名 日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 6620020007 2019年4月23日
吐 雅	6519980023	吐雅 6519980023 2019年4月23日

中国注册房地产估价师
姓名 吐 雅
注册号 6519980023
二〇一九年四月二十三日