

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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书》【（2019）新 0109 执 2229 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请执行人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人张科公证债权文书执行一案中张科名下位于乌鲁木齐市米东区稻香南路东二巷 6 号 6 栋 1-2 层一套住宅房屋）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：张科名下位于乌鲁木齐市米东区稻香南路东二巷 6 号 6 栋 1-2 层一套住宅房屋，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，以及不含其他他项权利；委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据委托人提供《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明：权利人名称：张科，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：242.01 m²，房屋用途：住宅，登记时间：2014 年 11 月 21 日，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：混合结构，房屋性质：存量房产。

经当事人确认和现场查勘，

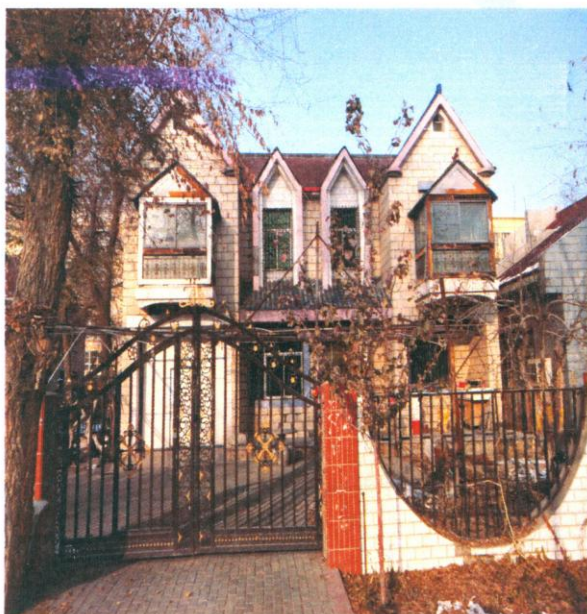
经当事人确认和现场查勘，估价对象所在乌鲁木齐市米东区稻香南路东二巷 6 号 6 栋 1-2 层即米东区天府别墅 6 栋。估价对象所处小区紧邻稻香南路东四巷、稻香南路，背靠明珠花园小区，周边商业环境一般，人流量较小，南边多以空地为主，距大型商业集聚地较远，外部配套设施一般，生活便利度一般，区域交通通达度较好，小区内部绿化较差，小区尚无物

业管辖，无安保设施。

估价对象为一栋地上两层、附带一露天花园的混合结构独栋别墅，南北朝向，通过现场调查建设年代为：2001年，建筑外观为装饰砖贴面；估价对象南侧为巷道。估价对象由院内左侧一子母双扇防盗门进入，室内装修为简装，共两层，一层户型结构为一室一厅一厨一卫一车库，二层户型结构为五室一厅一厨。

现一层室内情况如下：客厅地面为地砖地面，墙面刷白部分墙面已污损，顶部为二级石膏板吊顶；卧室地面为地砖地面，墙面刷白，顶部刷白；厨房及卫生间地面为地砖，墙面满贴墙砖，顶部为PVC吊顶部分有损毁；储物间由楼梯下空间改造而成，墙顶刷白，部分污损，地面为地砖铺面。

现二层室内情况如下：客厅地面为木质地板，墙面刷白，顶部天花为木质天花板；卧室地面为木质地板，墙面刷白，顶部刷白；厨房及卫生间地面为地砖，墙面满贴墙砖，顶部为PVC吊顶部分有损毁，水、电、暖齐全。



别墅大门



估价对象内部

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12月5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。

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，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 12 月 5 日的客观市场价格

房地产总价：¥2113715 元

大 写：人民币贰佰壹拾壹万叁仟柒佰壹拾伍元整

房地产单价：¥8734 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟柒佰叁拾肆元整

特别提示：1. 本次估价结果为张科名下位于乌鲁木齐市米东区稻香南路东二巷 6 号 6 栋 1-2 层一套住宅的房地产市场价格，估价对象为简单装修，本次评估包含室装修及内不可搬移的设备。

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，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。

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。

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

二〇一九年十二月二十八日

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	日期
王蔚鸿	6620020007	2019年12月28日
吐 雅	6519980023	2019年12月28日

二〇一九年十二月二十八日