

## 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》【（2019）新0104执恢521号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人刘时海与被执行人王剑买卖合同纠纷一案中被执行人王剑名下位于乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室一套住宅房屋）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：王剑名下位于乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室一套住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权益以及其他他项权利；由于委托人及案件当事人未提供权证资料，故以我方评估人员在房产登记中心取得的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据资料载明：权利人：王剑，房屋坐落：新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室，不动产状态：当前手，产权来源：其他，结构：钢筋混凝土结构，所在层数：2层，建筑面积：123.67 m<sup>2</sup>，房屋用途：住宅，登记时间：2012年3月27日，不动产权证号：乌房权证新市区字第2012326818号；

估价对象明细表

序号	估价对象	所有权人	登记房屋性质	竣工日期	不动产权证号	房屋用途	建筑面积(平方米)	建筑结构	空间布局
1	乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室	王剑	存量房产	2010	乌房权证新市区字第2012326818号	住宅	123.67	钢筋混凝土结构	平层
2	合 计						123.67		

经委托书说明和现场查勘，估价对象所在星汇立方小区位于长沙路西侧，建设年代为2010年，小区内共建有6幢高层住宅楼，设有配套地上停车位，绿化状况一般，卫生状况较好。估价对象所在小区紧邻华润万家、果岭步行街，周边商业环境较优，人流量较大，汇嘉时代广场等大型商业综合体分布其周围，外部配套设施齐全，生活便利度较高。

经现场查勘，估价对象所在星汇立方小区，由长沙路进入其小区入口处，估价对象所处6栋为南北朝向，为一栋地上16层、地下1层的钢筋混凝土结构住宅楼，楼栋内部由一子母双扇防盗单元门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象位于第2层201室，入户门为单扇防盗门，户型结构为三室二厅二卫，室内装修情况如下：客厅地面铺设地砖，墙面贴有壁纸，屋顶为石膏吊顶；卧室地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆（主卧贴有壁纸），屋顶为石膏压线，卧室内门为木门；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，屋顶为扣板，厨房及卫生间内门均为铝合金推拉门；水、电、暖齐全，现有人居住正常使用。



估价对象楼栋



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12月6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12月6日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1235216 元

大写：人民币壹佰贰拾叁万伍仟贰佰壹拾陆元整

房地产单价：¥9988 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币玖仟玖佰捌拾捌元整

#### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	使用性质	座落	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)	备注
1	乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室	住宅	乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室	钢筋混凝土结构	123.67	9988	1235216	
2	合计				123.67	9988	1235216	

**特别提示：**1. 本次估价结果为王剑名下位于乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室一套住宅的房地产市场价值，包含估价对象室内达到中档装修以及室内不可搬移的设备。

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。

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，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，提请注意。

5. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场

查勘确认本次估价对象星汇立方小区6栋2单元总层数为地上16层、地下1层。

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

二〇一九年十二月十九日



ZQSY

估价结果汇总表

相关结果	估价方法及结果	币种：人民币	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1239915	1230393
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	10026	9949
估价结果	总价（元）	1235216	
	建筑面积单价（元/m <sup>2</sup> ）	9988	

特别提示：1. 本次估价结果为王剑名下位于乌鲁木齐市新市区长沙路1111号星汇立方小区6栋2单元201室一套住宅房屋的房地产市场价值，包含估价对象室内中档装修以及室内不可搬移的设备。

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。

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，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，提请注意。

5. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载中并无总楼层说明，经现场查勘确认本次估价对象星汇立方小区6栋2单元总层数为地上16层、地下1层。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 6620020007	2019年12月19日
吐雅	6519980023	吐雅 6519980023	2019年12月19日

十二、实地查勘期

2019年12月6日至2019年12月7日

十三、估价作业期

2019年12月6日至2019年12月19日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年十二月十九日

