

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对申报估价对象进行估价，估价工作业已完成，估价情况如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

财产范围包括乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402、21栋4层3单元401房屋、相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402、21栋4层3单元401共计两套住宅，证载规划用途及实际用途均为住宅，共有情况均为单独所有，结构为砖混结构，总层数6层，估价对象均位于第4层，建筑面积为82.98㎡、82.67㎡，东北朝向，空间分区布局合理。估价对象所在小区为汇嘉园小区南区，小区宗地四至为：东临中央郡小区用地；南临乌鲁木齐仁爱华康医院用地；西临广汇北园春江南嘉苑小区用地；北临汇嘉园小区北区用地。

3、估价对象权益状况

房屋：不动产权证号为00491014，房屋所有权人为苏玲，房屋坐落为沙依巴克区平顶山东一路21栋4层3单元401，房屋用途为住宅，房屋结构为砖混结构，总层数6层，建筑面积为82.98㎡；乌房权证沙依巴克区字第2010413429号，房屋所有权人为苏杨，房屋坐落为沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402，规划用途为住宅，结构为砖混结构，总层数6层，建筑面积为82.67㎡。

土地：(1)房屋坐落为沙依巴克区平顶山东一路21栋4层3单元401住宅分摊土地面积为42.99㎡；(2)房屋坐落为沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402住宅，委托人及当事人未提供国有土地使用权证书，相关土地权益情况不详。

二、估价目的

为人民法院审理案件需要而评估估价对象的房地产市场价值。

三、价值时点

根据实地查勘之日，本次估价价值时点为2019年10月24日。

四、价值类型

1、价值类型及定义

本次评估的价值类型是房地产市场价格。房地产市场价格是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。

2、价值内涵

本次估价的市场价格包含了估价对象房屋及相应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法进行估价。

六、估价结果

经估价，确定估价对象(位于沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402、21栋4层3单元401 共计两套住宅)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10月24日的房地产市场价格评估结果为：1,142,753.00 元（大写人民币壹佰壹拾肆万贰仟柒佰伍拾叁元整）。详细评估结果和评估单价见下表（评估结果均取整数到元）：

序号	房地产权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积(m ²)	房地产评估价值(元)	评估单价(元/m ²)
1	不动产权证号 00491014	苏玲	沙依巴克区平顶山东一路 21栋4层3单元401	82.98	571842.00	6891.32
2	乌房权证沙依巴克 区字第2010413429 号	苏杨	沙依巴克区平顶山东一路 19号24栋4层5单元402	82.67	570911.00	6905.90

七、特别提示

1、本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

2、报告所称“市场价值”是指本报告中列明的目的而提出的价值类型，其市场价值的实现，受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响，故本公司对其市场价值的实现不负任何责任，本报告仅为委托方本次估价目的而使用，不得用于其他一切用途。

3、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价格可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能够正常维护使用，且未增加法定优先受偿款，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价格基本保持稳定。

4、若该估价对象采用拍卖方式进行处置，则拍卖底价应充分考虑快速变现率。我们在确定评估结果时未考虑此因素，如进入拍卖程序，可由有资格的拍卖机构和人民法院依据有关法规确定。本报告也未考虑估价对象在快速变现时应负担的拍卖交易等相关税费。估价对象快速变现时往往难以达到正常价格水平，本公司对价值时点后估价对象发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。

5、对报告使用期间可能产生的房地产其他风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于房屋现状变化、周边环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整、房地产交易政策变化等原因导致房产市场价值减损。

6、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房产时快速变现及相应费用对房产实现价值的影响。关注当房产估价报告出具后至交易实现之间，是否会出现法定优先受偿权力。

7、定期或者在房地产市场价格变化比较快时对房产市场价值进行再估价。

8、需要特别声明的事项

(1)、根据司法鉴定程序，2019年10月24日我们接受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托并组成鉴定小组赴估价对象所在地参与现场查勘，证载房屋坐落为沙依巴克区平顶山东一路21栋4层3单元401、沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402。委托人、该案申请执行人上海浦东发展银行乌鲁木齐分行工作人员郝星星与被执行人亲属李峰均到场，我们与委托人、申请执行人和被执行人共同进行实地查勘工作，查勘完毕后制作现场勘查记录1张，委托人、申请执行人及被执行人对上述全部勘查记录均签字认可。随后申请执行人提供了估价对象乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果复印件2张、乌房权证沙依巴克区字第2010413429号房屋所有权证1张、乌房他证沙字第2015336097号及乌房他证沙字第2015336098号房屋他项权证2张、被执行人苏玲、苏杨的身份证照片。

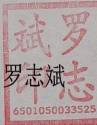
(2)、委托书委托需评估的财产为“沙依巴克区平顶山东一路21栋4层3单元401、沙依巴克区平顶山东一路19号24栋4层5单元402共计两套住宅”。由委托书可见，我公司承担的只是房地产价格评估。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国物权法》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定：“房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值。

(3)、所有涉及权属的评估资料均来源于申请执行人提供。根据最高人民法院《关于

民事诉讼证据的若干规定》(以下简称若干规定)第二条规定:“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实有责任提供证据加以证明。没有证据或者证据不足以证明当事人的事实主张的,由负有举证责任的当事人承担不利后果”;《若干规定》第二十五条规定:“对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人,在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料,致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的,应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明:由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果,由应该举证方承担,评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论,可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

估价机构:新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法定代表人:罗志斌



二零二零年一月七日

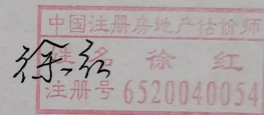
估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

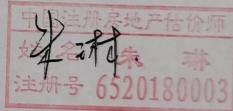
全国注册房地产估价师：徐红

(注册证号：6520040054)



全国注册房地产估价师：朱琳

(注册证号：6520180003)



二零二零年一月七日