

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机构委托书》【(2020)新0104执恢24号】，本次估价为委托方核实估价对象（被执行人王亚鲁名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路533号中天花园小区4栋1单元601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：王亚鲁名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路533号中天花园小区4栋1单元601室、一套面积为99.25平方米的住宅房屋，包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

根据其提供资料载明：权利人名称：王亚鲁，不动产权证号：新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0005369号，房屋性质：存量房产，产权来源：其他，不动产状态：当前手，权利性质：出让，登记日期：2017年2月9日，建筑面积：99.25 m²，竣工时间：2002年，土地分摊面积：42.81 m²，宗地面积：20044.2 m²。

经现场查勘，估价对象所处中天花园小区位于新市区北京南路与青城巷交汇处，估价对象所处4栋位于小区中部，为一栋地上6层、地下1层的混合结构建筑，小区内未设地上停车位，绿化状况及卫生状况一般，估价对象所在小区紧邻小西沟，周边商业环境较优，人流量较大，福润德购物中心、北京西单商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，估价对象所在中天花园小区，由青城巷进入其小区入口处，估价对象所处4栋为南北朝向6层的混合结构住宅楼，根据委托书及委托方提供的资料中均载明估价对象位于4栋1单元601室，但经委托方确认，估价对象房屋现实际门牌号为16栋1单元601室。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6层601室，入户门为单扇防盗门，户型结构为二室二厅一卫，室内装修情况如下：客厅、餐厅地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆（均有背景墙），屋顶为石膏吊顶；卧室地面铺设木地板，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。



估价对象建筑



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：2020年1月19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2020年1月19日的客观市场价格为：

房地产总价：¥737725 元

大 写：人民币柒拾叁万柒仟柒佰贰拾伍元整

房地产单价：¥7433 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟肆佰叁拾叁元整

特别提示：1. 本次估价结果为王亚鲁名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路533号中天花园小区4栋1单元601室（经委托方确认，估价对象房屋实际门牌号为16栋1单元601室）一套住宅的房地产市场价值，包含估价对象室内装修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. 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中天花园小区4栋1单元总层数为地上6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责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇二〇年三月十六日

