

致估价委托人函

房地产估价报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2019】第085号

估价项目名称：王新萍名下位于水磨沟区西虹东路178号锦城花园小区B2栋5层4单元501室一套住宅房屋的市场价格

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：王蔚鸿 注册号：6620020007

吐雅 注册号：6519980023

估价报告出具日期：2020年1月6日

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》【(2019)新0104执2773号】，本次估价为委托方核实估价对象（原告北京江河润泽工程管理咨询有限公司新疆分公司与被告王新萍、曹伟疆一案中王新萍名下位于水磨沟区西虹东路178号锦城花园小区B2栋5层4单元501室的一套住宅房屋）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：王新萍名下位于水磨沟区西虹东路178号锦城花园小区B2栋5层4单元501室一套住宅房屋，评估对象不包含室内装修，包含室内不可搬移的设备，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》以及我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

特别说明：《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》【(2019)新0104执2773号】委托评估的财产为原告北京江河润泽工程管理咨询有限公司新疆分公司与被告王新萍、曹伟疆一案中涉及的：水磨沟区西虹东路178号锦城花园小区B2栋5层4单元501室、乌鲁木齐市新市区银川路8号锦苑花园小区1栋1单元401室，本次报告评估对象为水磨沟区西虹东路178号锦城花园小区B2栋5层4单元501室，其余房地产在其他报告另行评估。

根据委托人提供的载明：权利人名称：王新萍，不动产状态：当前手，预告状态：已预告，产权来源：其他，建筑面积：124.56 m²，宗地面积：4696.22 m²，土地分摊面积：--m²，房屋用途：住宅，竣工时间：2001年

12月13日，登记时间：2013年5月8日，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：砖混结构，房屋性质：存量房产。

经当事人指认和现场查勘，估价对象所在锦城花园小区，毗邻西虹东路、西虹东路北十三巷，周边小区较多，小区两面沿街，沿街一侧设置小型商业步行街，外部配套设施齐全，生活便利度较好，小区内部共两栋住宅楼，一栋多层住宅楼、一栋高层住宅楼，绿化一般，区域交通通达度较好。估价对象所处B2栋位于小区东南部边缘的多层住宅楼毗邻主路及巷道。

估价对象所处为一栋地上7层（一层为商铺、二至七层为住宅）的弧形半包围砖混结构建筑物，建筑共9个单元，其中1-6单元为南北朝向，7-9单元为东南西北朝向；建设年代为：2001年，建筑外观一层为黑色装饰砖饰面，二至六层为黄色装饰面板；估价对象位于第4单元，该单元一梯两户，没有电梯，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，由于无法进入室内，装修情况不详。



锦城花园小区大门



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、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、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 19 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥933328 元

大 写：人民币玖拾叁万叁仟叁佰贰拾捌元整

房地产单价：¥7493 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币柒仟肆佰玖拾叁元整

特别提示：1. 本次估价结果为王新萍名下位于水磨沟区西虹东路 178 号锦城花园小区 B2 栋 5 层 4 单元 501 室一套住宅的房地产市场价格，本次评估不包含室内装修，包含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

二〇二〇年一月六日

估价的假设和限制条件

一、估价报告使用的假设条件

(一) 一般性假设

1. 本次评估以委托方提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。
2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：（1）公开的市场；（2）交易对象本身具备市场性；（3）众多的买者和卖者；（4）买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；（5）买者和卖者都具有完全信息；（6）理性的经济行为。

4. 委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》以及我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。

5. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据我方评估人员在房产登记中心取得《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据，估价对象存在查封状况。

估价对象存在查封状况：

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2019)新 0104 执 2773 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起

止时间：2019-10-17~2022-10-17，登记时间：2019-10-21。

鉴于本次估价目的，本估价结果不考虑该估价对象可能承担的抵押、查封、出典、按揭、债务、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对房地产估价的影响。除另有说明外，我们假定该估价对象未附带可能影响其价值的他项权利和限制。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 委托人及案件当事人没有提供土地使用证，则无法明确房屋分摊的土地使用权面积；本次估价考虑房地一体处分的原则，以估价对象的土地使用权合法取得并与房屋所有权人一致为估价前提，以房屋建筑面积基础数据测算房地产的市场价值。

2. 我们假设估价对象所有权人对土地拥有合法权益，所有费用已全部交清。估价对象房屋用途为住宅，我们假设占用宗地的规划土地用途为住宅用地，且能够按规划的用途持续使用。我们假设估价对象房产和土地的登记状况、面积的确认等有关估价对象的运作方式、程序符合国家、自治区的有关法律、法规，且无权属纠纷。我们假设估价对象是法律允许在市场上转让交易的。

3. 通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在长期租赁，本次以估价对象不存在租约限制为估价前提。

4. 转让方、受让方对转让对象状况、转让税费负担、转让价格支付方式等转让条件无书面设定、约定或书面设定、约定不明确，本次评估以在价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

5. 鉴于无法进入估价对象室内，无法了解到室内装修情况，故本次估价不含估价对象室内装修，假设其设施可以达到正常居住条件和标准为假设条件。

二、估价报告使用的限制条件

（一）评估报告中所载的数据均以委托方提供的权属资料、证明资料数

据及相关调查的资料为准。

(二) 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。

(三) 本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价值，本次评估不包含室内装修，包含室内不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托方提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围，限于我们的能力范围，我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认，不对其真实性负责。

(五) 本报告提供的估价结果，仅在本报告估价目的下使用，使用者为委托人。

(六) 价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(七) 本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八) 本次估价结果为核实估价对象在价值时点、现状条件下的市场价值，仅供委托方司法拍卖(变卖)估价对象作为价值参考依据，不是定价。

(九) 委托方将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价值。估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

三、估价报告及估价结果使用说明

(一) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(二) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围为：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇二〇年一月六日