

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鉴定委托书》【2019新0104执3262号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请执行人乌鲁木齐市高新小额贷款有限公司与被执行人蒋莉英金融借款纠纷一案中蒋莉英名下位于成都市新津县花源镇花源大道288号7栋8号房产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：蒋莉英名下位于成都市新津县花源镇花源大道288号7栋8号房产，估价对象为毛坯房，财产范围包含该别墅权属登记的房屋和地下车库、前后花园设施及占用的土地使用权，不含动产、债权债务、抵押权益以及其他他项权利；委托人提供了《房屋信息摘要3》（业务件号：权0134016）。

委托方没有提供估价对象的不动产权属证书。根据其提供的《房屋信息摘要3》（业务件号：权0134016）记载如下：

房屋信息摘要3

业务件号：权0134016

产源：		存量房买卖				产别：		私产				
登记事项：		商品房购买				共有方式：		单独所有				
房屋自然状况												
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	房屋唯一号	业务件号	建筑面积 (平方米)
花源镇	花源大道	288		7		(-1)-3层	8	住宅	框架	161386	权0134016	434.91
登记权利人												
姓名		证件类型		证件号码				权证号		份额		
蒋莉英		身份证		653130197403143268				监证0236714				

地址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路绿地中心 电话：0991-4881030 邮编：830004

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，内涵为：估价对象在现状情况下、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、查封等其他权利对价值的影响。

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 2 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥2646427 元

大 写：人民币贰佰陆拾肆万陆仟肆佰贰拾柒元整。

房地产单价：¥6085 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟零捌拾伍元整

特别提示：1. 本次估价结果为蒋莉英名下位于成都市新津县花源镇花源大道 288 号 7 栋 8 号一套建筑面积为 434.91 平方米住宅（别墅）的房地产市场价格，现状为空置毛坯房，财产范围包含该别墅权属登记的房屋和地下车库、前后花园设施及占用的土地使用权，不含动产、债权债务、抵押权益以及其他他项权利。

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，仅供法院判案或拍卖（变卖）估价对象提供价格参考依据，不是定价。

4. 根据委托人提供的《房屋信息摘要 3》（业务件号：权 0134016）记载，估价对象有限制登记状况和抵押权，如下：第一：限制登记单位：乌鲁木齐市新市区人民法院，限制登记文号（2019）新 0104 财保 360 号，（2019）新 0104 财保 360 号，限制登记时间：2019/6/6 星期四，解除限制时间：2022/6/5 星期日。第二：限制登记单位：乌鲁木齐市新市区人民法院，限制登记文号：（2019）新 0104 执 3262 号，（2019）新 0104

地 址：中国新疆乌鲁木齐市红光山路绿地中心 电话：0991-4881030 邮 编：830004

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	中国注册土地估价师	日期
王蔚鸿	6620020007	姓名 王蔚鸿 注册号 6620020007	2019年12月19日
吐 雅	6519980023	中国注册土地估价师 姓名 吐 雅 注册号 6519980023	2019年12月19日

二〇一九年十二月十九日