

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院:

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

根据委托人提供《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》【(2020)新0105执1002号】,本次估价为委托人核实估价对象(申请人[REDACTED]与被执行人[REDACTED]合同纠纷一案中对被执行人[REDACTED]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:[REDACTED]套建筑面积为179.28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;委托人提供了估价对象房屋的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据,未提供估价对象的不动产权证。

根据委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》资料载明:

权利人名称:[REDACTED]

不动产权证号:新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0077249号

预告状态:已预告

产权来源:买卖

建筑面积:179.28 m<sup>2</sup>

宗地面积:37211.27 m<sup>2</sup>

土地分摊面积:10.76 m<sup>2</sup>

房屋用途:住宅

权利性质:出让

竣工时间:2012年11月19日

登记时间:2017年11月14日

房屋结构:钢筋混凝土结构

房屋性质:存量房产;

经现场查勘，估价对象所处乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区为华凌公寓小区，小区内建有 5 栋高层住宅楼，其中位于小区北侧临街建筑一至二层为商业门店，小区内人车分离，设有地下停车位，小区内绿化状况较优，环境较优。

经现场查勘，估价对象所处 9 栋位于小区北侧临街处，为一栋地上 26 层、地下 1 层的钢筋混凝土结构建筑，建筑临街一至二层为商业门店，二层以上为住宅楼，建筑共分为五个单元，估价对象位于其第一单元 2501 室，住宅楼内部由建筑南侧的单元门进入，一梯两户，单元内配备两部电梯，估价对象入户门为单扇防盗门，户型结构为：三室二厅，室内装修情况如下：客厅及餐厅顶部为石膏吊顶，墙面贴墙纸（电视背景墙），地面为木地板；卧室顶部为石膏压线/墙纸，墙面贴墙纸，地面为木地板，卧室内门为木门；卫生间及厨房顶部为扣板，墙面贴面砖，地面为地砖，门为木制玻璃门；水、电、暖齐全，现处于自用状态正常使用。



估价对象现场照片

### 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：2021 年 3 月 29 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 2021 年 3 月 29 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1979789 元

大写：人民币壹佰玖拾柒万玖仟柒佰捌拾玖元整

房地产单价：¥11043 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币壹万壹仟零肆拾叁元整

特别提示：1. 本次估价对象为加丽·买提汗名下位于水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区 9 栋 25 层 1 单元 2501 室一套建筑面积为 179.28 m<sup>2</sup>住宅的市场价值。

2. 本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格，仅供法院判案作为价值参考依据，不是定价。

3. 本次估价结果为委托人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。

4. 根据委托人提供的资料载明，估价对象目前存在查封及抵押状况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠税费、水电暖费用等其他他项权利对价值的影响。

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

2021 年 3 月 30 日

## 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。


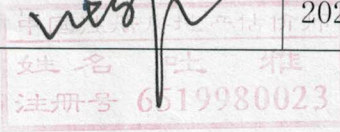
三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

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	中国注册房地产估价师	日期
王蔚鸿	6620020007		2021年3月30日
吐雅	6519980023		2021年3月30日

2021年3月30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. 本次评估以委托人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人所提供的使用功能,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. 委托人提供了估价对象房屋的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,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

根据委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》载明,估价对象存在抵押及查封情况,详情如下:

1、抵押信息:抵押权人:新疆天山农村商业银行股份有限公司,抵押人: [REDACTED] 不动产权证明号:新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第0106854号,抵押方式:一般抵押,债权数额:900000元,债权履行起止时间:2017-11-27至2019-11-26,登记时间:2017-11-29;

2、查封信息:查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院,查封类型:

查封，查封文号：（2018）新 0105 财保 86 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-11-28 至 2021-11-27，登记时间：2018-11-29；

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. 委托人未提供估价对象的不动产权证书，仅提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，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. 委托人未提供估价对象所占土地的土地使用权证，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。

## 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人提供的权属资料、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人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。

(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格，本次评估包含室内装修及室内不可移动设施的价值。

(四) 本次估价根据委托人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格，仅供委托人司法拍卖(变卖)估价对象作为价值参考依据，不是定价。

(九) 委托人将本报告用于了解估价对象在价值时点的房地产市场价格。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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(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。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2021年3月30日