

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托,我公司根据国家有关房地产估价的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

#### 一、估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为丁虎名下的位于徐州市云龙湖西岸太阳花园 27#住宅用房及土地,包含房屋室内二次装修及附属设施,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

估价对象所在住宅小区位于太阳花园小区,小区四至为东至湖西路,南至三环南路,西至三环南路,北至住宅用地。

估价对象为独院别墅,入院电动铁艺大门、砖柱铁艺围墙,院内建有地下一层,地上三层的混合结构住宅一栋,外墙瓷砖,入户门为防盗门、塑钢窗,一楼为客厅、厨房、餐厅及卧室,客厅、厨房、餐厅地面铺地砖,卧室铺木地板,客厅、餐厅墙面为壁纸、厨房墙面贴瓷砖,水晶吊灯,二、三楼为卧室、书房、休闲室、洗漱间等,地面为实木地板、墙面为壁纸、木龙骨吊顶、包门窗套。该院落地块方正,屋外独院面积较大,院中有亭子、小桥、假山等景观;安装有体育器材、摇椅等休闲娱乐健身设施,估价对象院内植有樱花树、桂花树等绿地植被,环境优雅。估价对象记载建筑面积 544.59 平方米,设计及现状用途为住宅,建成年份为 2008 年,记载土地使用权面积 319.4 平方米,地类(用途)为城镇住宅用地,终止日期为 2070 年 12 月 22 日。

估价对象目前维护状况良好,水、电、燃气等基础设施设备齐全。

##### 3、估价对象权属状况

依据《徐州市房屋所有权登记审核表》、及《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国土地使用证》显示,估价对象已取得徐房权证泉山字第 169046 号房屋所有权证及徐土国用(2010)第 16652 号土地使用证,房屋所有权人及土地使用权人均为丁虎,依据房地合一原则,本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

#### 二、估价目的

为委托方办理对申请执行人中国银行股份有限公司吐鲁番市分行与被执行人托克逊县新家园高清材料科技发展有限公司、江苏昱诚建设有限公司、江苏荣邦建设有限公司、吐鲁番市光大兴业矿业有限公司、丁虎、



## 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

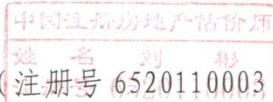
6、房地产估价人员刘彬、曾建卓已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、因房屋室内二次装修及相关附属设施无法或很难单独从房价中剥离出来，因此本次估价结果包含房屋二次装修和相关附属设施价值。

8、依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘彬（注册号 6520110003）



注册房地产估价师：张书杰（注册证号 6520080006）

