

# 房地产司法鉴定估价报告

评估项目名称：周国曦位于库车县天山路北侧友谊路至团结路段 D 座 1 层  
59 号商业用房房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬 (注册证号 6520110003)  
张书杰 (注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：二〇一七年十一月六日

估价报告编号：新华远（估）字 2017 第 00793 号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托, 我对周国曦位于库车县天山路北侧友谊路至团结路段D座1层59号商业用房房地产进行了评估, 评估结果如下:

### 一、估价对象

本次评估委托方未提供评估资料(房屋所有权证、国有土地使用证), 依据本公司估价人员对估价对象所在县区房产局进行档案查询, 估价对象为周国曦、梁艳红共有所有权人。砖混结构, 总层数为贰层, 估价对象位于第壹层, 建筑面积为21.41平方米, 用途为商业用房, 修建年代为2007年。

截止价值时点, 根据房地合一的原则, 本次估价包含应分摊的土地使用权价值。

### 二、估价目的

为委托方办理对被执行人周国曦位于库车县天山路北侧友谊路至团结路段D座1层59号商业用房房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据鉴定委托书, 价值时点确定为2017年11月01日。

### 四、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点公开市场价值。

### 五、估价结果

根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照法定的估价工作程序, 在认真分析现有文件、资料的基础上, 采用比较法及收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断, 求得估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为144732元, 人民币大写壹拾肆万肆仟柒佰叁拾贰元整, 房地产单价6760元/平方米。

### 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书, 欲了解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。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一七年十一月六日

## 注册房地产估价师声明

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，与估价委托人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、估价委托人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、注册房地产估价师张书杰已于2017年11月03日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，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、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） 刘彬 2017.11.6



注册房地产估价师：张书杰（注册号6520080006） 张书杰 2017.11.6

