



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，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《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》【(2017)新 0102 执恢 345 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人陈雪杰与被执行人扎衣旦·阿布都努尔买卖合同纠纷一案中被执行人扎衣旦·阿布都努尔所有的房地产）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

估价对象为扎衣旦·阿布都努尔拥有所有权的、位于乌鲁木齐市天山区吉顺路和顺花园二期 8 号楼 8 单元 502 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为天山区吉顺路和顺花园二期 8 号楼 8 单元 502 室的一套住宅，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件（编号：2018-dak014-00158），没有提供国有土地使用证和房屋产权证书，其提供的资料载明：房屋所有权人为扎衣旦·阿布都努尔，权证号为乌房权证天山区字第 2014389491 号，建成年代为 2007 年，建筑面积为 47.75 平方米，房屋产权登记日期为 2014 年 07 月 17 日。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市天山区吉顺路和顺花园二期 8 号楼，小区内共 44 幢住宅楼，一期为 17 栋，二期为 27 栋，其中高层住宅楼为 2 栋，六层多层住宅楼为 42 栋；估价对象所处 8 号楼经过现场查勘为砖混结构，共六层，位于小区东北侧，小区毗邻吉顺路、明华街，估价对象所处 8 号楼整体建筑呈“L”型，该栋楼共 8 个单元，1-4 单元为东西朝向，5-8 单元为南北朝向，建筑一层外墙为青



灰色涂料漆，二至六层为黄色涂料漆装饰，窗沿为白色涂料漆，有部分漆面有水渍、脱落现象；估价对象位于该栋第8单元，单元门为双扇防盗门配备语音系统，一梯两户，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，左侧为铁质栏杆扶手。

因无法进入室内，房屋装修情况不详，经现场查勘及案件委托方说明，估价对象所处和顺花园二期8号楼8单元502室与501室为一套住宅，实际面积约为110平米，办理两个独立产权证，其中扎衣旦·阿布都努尔所拥有的47.75平方米的产权面积仅为该套住宅的一部分，不易分割单独使用，独立使用性差。



和顺花园小区



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：2017年12月27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 2017 年 12 月 27 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥272796 元

大 写：人民币贰拾柒万贰仟柒佰玖拾陆元整。

房地产单价：¥5713 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟柒佰壹拾叁元整

特别提示：1、本次估价对象为扎衣旦·阿布都努尔拥有所有权的、位于乌鲁木齐市天山区吉顺路和顺花园二期 8 号楼 8 单元 502 室一套住宅的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

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、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

4、估价对象所处和顺花园二期 8 号楼 8 单元 502 室与 501 室为一套住宅，实际面积约为 110 平米，办理两个独立产权证，其中扎衣旦·阿布都努尔所拥有的 47.75 平方米的产权面积仅为该套住宅的一部分，不易分割单独使用，独立使用性差。

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

二零一八年一月二十日



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、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。

二、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说明的假设和限制条件的限制。

三、我们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。

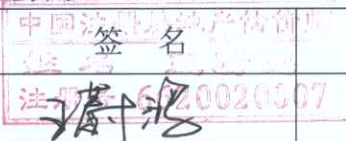
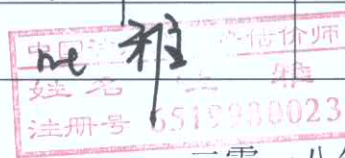
四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们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、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、我们对查勘的客观性、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。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620040007		2018.1.20
吐 雅	6519980043		2018.1.20

二零一八年一月二十日