

致估价委托人函

乌鲁木齐市两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《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2018)新 0109 执 810 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人吴玖俐与被执行人张晓虹、王晓燕公证债权文书纠纷一案中被执行人张晓虹所有的房地产）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：估价对象为张晓虹拥有所有权的、位于米东区稻香中路 734 号 8 栋 1 层一套商业用房，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《房屋所有权证》复印件（乌房权证米东区字第 2014334924 号）、《房屋他项权证》复印件（乌房他证米字第 2015351177 号），没有提供土地产权属证书。

根据其提供《房屋所有权证》复印件（乌房权证米东区字第 2014334924 号）资料载明：权利人：张晓虹，共有情况：单独所有，房屋坐落：米东区稻香中路 734 号 8 栋 1 层，登记时间为 2014-04-08，规划用途：商业用房，建筑面积：107.29 平方米，其中套内建筑面积 96.4 平方米，共有分摊面积 10.89 平方米；总层数为 6 层，产别：私有房产，结构：混合结构，产权来源：买卖。

估价对象基本状况为：估价对象所在日月星城小区毗邻稻香中路、府前南路，根据现场勘查日月星城小区 8#商住楼，竣工日期为 2006 年 11 月 20 日，建设单位为米泉市古牧地镇园艺村村民委员会新疆通汇房地产开发有限公司联合开发，设计单位为新疆天华建筑

勘察设计有限责任公司，监理单位为昌吉正天监理有限公司米泉分公司，施工单位为新疆通汇建设集团 301 项目部，小区沿街两侧配套商业街，门前设置有停车位，估价对象所处 8 栋位于小区西南方，临稻香中路，为地上 6 层、地下一层（-1 层为地下室）的混合结构商住楼，其 1-2 层为商业裙楼，3-6 层为住宅，估价对象建筑外观较新，小区正门为西门，只能通行人员，西北门为小区高层住宅正门，估价对象所处 8 栋共分为 6 个单元，估价对象位于第 6 单元，位于小区正门南侧。

经现场查勘，估价对象位于小区沿街商业街，现出租为鲜奶直销商铺，估价对象进户门为双扇塑钢玻璃推拉门，通过隔板分割为 1 厅 2 室 2 卫格局，其中大厅地面为瓷砖地面，墙面为抹灰刷白，顶部为集成吊顶，用于销售大厅；操作间为瓷砖地面，墙面铺设 PVC 墙裙及 PVC 踢脚线，顶部为集成吊顶；空调间地面为瓷砖地面，墙面隔板墙，顶部为集成吊顶；卫生间为满铺地砖，墙面铺设 PVC 墙面，顶部为集成吊顶。水电暖齐全，使用正常。



日月星城



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：2018 年 6 月 21 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2018年6月21日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1613427 元

大 写：人民币壹佰陆拾壹万叁仟肆佰贰拾柒元整。

房地产单价：¥15038 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万伍仟零叁拾捌元整

特别提示：1、本次估价对象为张晓虹拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路734号8栋1层建筑面积为107.29平方米的一套商业用房的的市场价值，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、委托方没有提供土地使用证，是否办理不详；本次以估价对象建设年代为2006年、商业用途最高法定年期40年、以估价对象至价值时点尚可使用年期为28年为估价前提。

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

二零一八年七月十三日

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、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	姓名签 名	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 注册号 6620020007	2018.7.13
吐 雅	6519980043	吐雅 注册号 6519980023	2018.7.13

二零一八年七月十三日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室
地址：乌鲁木齐市米东区南湖南路东四巷
联系人：王昕怡
联系电话：0991-4648449

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司
机构注册地址：乌鲁木齐市青年路17号阳光花苑A座1006室
估价资质等级：国家二级
证书编号：新建估证2-040号
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》【(2018)新0109执810号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人吴玖俐与被执行人张晓虹、王晓燕公证债权文书纠纷一案中被执行人张晓虹所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据，为委托方拍卖（或变卖）估价对象提供参考价值依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

估价对象为张晓虹拥有所有权的、位于米东区稻香中路734号8栋1层一套商业用房，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《房屋所有权证》复印件（乌房权证米东区字第2014334924号）、《房屋他项权证》复印件（乌房他证米字第2015351177号），没有提供

土地产权属证书。

根据其提供《房屋所有权证》复印件（乌房权证米东区字第 2014334924 号）资料载明：权利人：张晓虹，共有情况：单独所有，房屋坐落：米东区稻香中路 734 号 8 栋 1 层，登记时间为 2014-04-08，规划用途：商业用房，建筑面积：107.29 平方米，其中套内建筑面积 96.4 平方米，共有分摊面积 10.89 平方米；总层数为 6 层，产别：私有房产，结构：混合结构，产权来源：买卖。

（二）土地基本状况说明

根据委托方及案件当事人提供的资料及现场查勘，估价对象是米东区稻香中路 734 号 8 栋 1 层一套商业用房，所处地段为乌鲁木齐市六级商业用地，大宗地四至为：东临巷道，西临稻香中路，南临紫荆豪庭，北临府前中路；宗地形状不较规则，宗地外围开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖，通燃气，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

（三）建筑物基本状况

估价对象所在日月星城小区毗邻稻香中路、府前南路，根据现场勘查日月星城小区 8#商住楼，竣工日期为 2006 年 11 月 20 日，建设单位为米泉市古牧地镇园艺村村民委员会新疆通汇房地产开发有限公司联合开发，设计单位为新疆天华建筑勘察设计有限责任公司，监理单位为昌吉正天监理有限公司米泉分公司，施工单位为新疆通汇建设集团 301 项目部，小区沿街两侧配套商业街，门前设置有停车位，估价对象所处 8 栋位于小区西南方，临稻香中路，为地上 6 层、地下一层（-1 层为地下室）的混合结构商住楼，其 1-2 层为商业裙楼，3-6 层为住宅，估价对象建筑外观较新，小区正门为西门，只能通行人员，西北门为小区高层住宅正门，估价对象所处 8 栋共分为 6 个单元，估价对象位于第 6 单元，位于小区正门南侧。

经现场查勘，估价对象位于小区沿街商业街，现出租为鲜奶直销商铺，估价对象进户门为双扇塑钢玻璃推拉门，通过隔板分割为 1 厅 2 室 2 卫格局，其中大厅地面为瓷砖地面，墙面为抹灰刷白，顶部为集成吊顶，

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

用于销售大厅；操作间为瓷砖地面，墙面铺设 PVC 墙裙及 PVC 踢脚线，顶部为集成吊顶；空调间地面为瓷砖地面，墙面隔板墙，顶部为集成吊顶；卫生间为满铺地砖，墙面铺设 PVC 墙面，顶部为集成吊顶。水电暖齐全，使用正常。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2018 年 6 月 21 日。

六、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：估价对象在市场上经过适当营销后，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。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场

2、收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的估价方法。

十、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 2018 年 6 月 21 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1613427 元

大 写：人民币壹佰陆拾壹万叁仟肆佰贰拾柒元整。

房地产单价：¥15038 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万伍仟零叁拾捌元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法及结果	
		比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	1612676	1614178
	建筑面积单价（元/m ² ）	15031	15045
估价结果	总 价（元）	1613427	
	建筑面积单价（元/m ² ）	15038	

特别提示：1、本次估价对象为张晓虹拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 734 号 8 栋 1 层建筑面积为 107.29 平方米的一套商业用房的的市场价值，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、委托方没有提供土地使用证，是否办理不详；本次以估价对象建设年代为 2006 年、商业用途最高法定年期 40 年、以估价对象至价值时点尚可使用年期为 28 年为估价前提。

十一、注册房地产估价师

地 址：中国新疆乌鲁木齐市青年路 17 号 电 话：0991-8857118 8857190 邮 编：830004

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿 6620040007	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿	2018.7.13
吐雅	6519980043	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2018.7.13

十二、实地查勘期

2018年6月21日至2018年6月26日

十三、估价作业期

2018年6月21日至2018年7月13日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年七月十三日