



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《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》【（2017）新 0106 执 330 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆天山农村商业银行股份有限公司芦草沟支行与被执行人新疆金玛依石油化工有限公司、新疆华业化工发展有限公司、李海翔、郭丽秀、张小华公证债权文书纠纷一案中被执行人张小华所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格价值提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为张小华拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 35 栋 6 单元 101 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 35 栋 6 单元 101 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《房屋所有权证》复印件（乌房权证乌市高新区字第 2007002640 号），没有提供国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为张小华，房屋坐落为高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 35 栋 6 单元 101 室，建成年代为 2004 年，产权来源为买卖，建筑面积为 127.18 平方米，房屋结构为砖混，幢号：35，房号 101，房屋总层数为 6 层，所在一层，估价对象为经济适用房。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号四季风情园小区，开发商为新疆金谷房地产有限公司，四季风情园小区分为南北两个区域，共 45 幢多层住宅楼，其中南区 18 栋，北区 26 栋；估价对象 35 栋经现场查勘位于小区东南部，小区东侧毗邻株洲



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 1 月 4 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥767658 元

大 写：人民币柒拾陆万柒仟陆佰伍拾捌元整。

房地产单价：¥6036 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟零叁拾陆元整

特别提示：1、本次估价对象为张小华拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区喀什东路 27 号四季风情园小区 35 栋 6 单元 101 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。

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

二零一八年一月三十一日





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	6620020007		2018.1.31
吐雅	6519980023		2018.1.31

二零一八年一月三十一日