



致估价委托方函

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，估价工作业已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2017)新0104执恢215号】，本次估价为委托方核实估价对象（谭兆军与谭孟勇民间借贷纠纷一案中被执行人谭孟勇所有的房地产）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

估价对象为谭孟勇拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区民泰街500号天泉名居小区5栋23层2单元2303室的一套住宅。

估价对象财产范围为：米东区民泰街500号天泉名居小区5栋23层2单元2303室的一套住宅，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》（编号：2017-dak034-02434）和《商品房预售合同》（编号：YS0314568），没有提供房屋所有权证和土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为谭孟勇，预告证明号为乌房米东区预字第351780号，建筑面积为94.07平方米，设计用途为住宅，建设年代2014年，层高2.9米，产权来源为买卖，商品房，钢筋混凝土结构，共24层，位于第23层，幢号5栋，房号2303。

估价对象基本状况为：估价对象位于天泉名居小区，由新疆一方天房地产开发有限公司开发建设，2015年建设竣工，天泉名居小区占用土地面积为：14009.95平方米，土地规划用途为商业住宅，土地使用年限为2012年11月09日至2062年11月09日止。天泉名居小区共8栋高层住宅楼，为乌鲁木齐市116小学、乌鲁木齐市98中学学区房。



根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法、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 9 月 13 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥491516 元

大 写：人民币肆拾玖万壹仟伍佰壹拾陆元整。

房地产单价：¥5225 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟贰佰贰拾伍元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法	收益法
测算结果	总 价（元）	516350	466587
	建筑面积单价（元/m ² ）	5489	4960
估价结果	总 价（元）	491516	
	建筑面积单价（元/m ² ）	5225	

特别提示：1、本次估价对象为谭孟勇拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区民泰街 500 号天泉名居小区 5 栋 23 层 2 单元 2303 室一套 94.07 平方米住宅的市场价值，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、估价对象没有提供房屋所有权证和土地使用证，是否办理不详，提请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	姓名 签名	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿	2017.9.25
吐 雅	6519980023	吐雅	2017.9.25

十二、实地查勘期



2017年9月13日至2017年9月15日

十三、估价作业期

2017年9月13日至2017年9月25日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一七年九月二十五日



zdsy