



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本公司对谢琴所有位于乌鲁木齐市米东区稻香中路952号日月星城高层公寓2单元1801室住宅用途房地产市场价格进行了评估。估价对象建筑面积147.67平方米，价值时点为2017年12月21日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为86.48万元，（大写金额：人民币捌拾陆万肆仟捌佰元整），房地产评估单价为5856元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》

新疆兆新房产土地评估有限公司

法人（签字、签章）

2018年1月3日

准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上采用比较法、收益法经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在价值时点的房地产评估价值 86.48 万元，（大写金额：人民币捌拾陆万肆仟捌佰元整），房地产评估单价为 5856 元/平方米。

详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价（万元）	86.48
	单价（元/平方米）	5856	1800	
估价结果	总价（万元）	86.48		
	单价（元/平方米）	5856		

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	签名	签名日期
鲁金花	6520060051		2018年1月3日
李松	6520070006		2018年1月3日

十二、实地查勘期：2017年12月21日

## 乌鲁木齐市米东区人民法院司法鉴定项目

## 评估报告摘要

新天诺正信评报字(2017)第099号

乌鲁木齐市米东区人民法院:

新疆天诺正信资产评估咨询有限公司(以下简称本公司)接受乌鲁木齐市米东区人民法院的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法,按照必要的评估程序,对袁延安与谢琴借款合同纠纷一案中涉及的座落于乌鲁木齐米东区稻香中路952号日月星城高层公寓地下车库138号车位在评估基准日2017年12月06日的市场价值进行了评估,现将资产评估情况及评估结论报告如下:

评估目的:为乌鲁木齐市米东区人民法院司法鉴定项目所涉及的被执行人谢琴名下座落于乌鲁木齐米东区稻香中路952号日月星城高层公寓地下车库138号车位提供价值参考依据。

评估对象和评估范围:

被执行人谢琴名下座落于乌鲁木齐米东区稻香中路952号日月星城高层公寓地下车库138号车位。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2017年12月06日。

评估方法:市场法。

评估结论:

评估基准日2017年12月06日,袁延安与谢琴借款合同纠纷一案中涉及的位于乌鲁木齐米东区稻香中路952号日月星城高层公寓地下车库138号车位评估价值为13.94万元(大写人民币壹拾叁万玖仟肆佰整)。

评估结果详见下列评估结果汇总表:

## 评估结果汇总表

评估基准日:2017年12月06日

单位:人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 非流动资产		13.94		
2 其中:固定资产		13.94		
3 构筑物		13.94		

状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告提出日期为二〇一七年十二月十三日。

新疆天诺正信资产评估咨询有限公司



法定代表人：

武彦斌  
650102011666

资产评估师：

王建军  
65030050

资产评估师：

资产评估师  
杨国斌  
65030002

地址：中国·乌鲁木齐市新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 座 1508 室

邮编：830000

传真：0991-2363567

电话：0991-2363560