



## 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《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》【(2017)新 0106 民初 1126 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请执行人新疆百商电线电缆有限公司与被执行人詹新生房屋租赁合同纠纷一案中詹新生所有的房地产）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

估价对象为詹新生拥有所有权的、位于乌鲁木齐市水磨沟区王家梁二期 11 栋 3 层 1 单元 301 室的一套住宅。

估价对象财产范围为：水磨沟区王家梁二期 11 栋 3 层 1 单元 301 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没有提供房屋权属证书和土地使用证，其提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak040-12319）载明：房屋所有权人为：詹新生，权证号：2005077265，建筑面积为 82.66 平方米，建成年份 2003 年。

估价对象基本状况为：估价对象位于王家梁二期（盛华小区），盛华小区共 8 栋多层住宅楼（11 栋—18 栋），地上六层，地下一层为配套地下室，建造时间：2003 年，结构为：砖混结构，小区中央设有小型休闲广场，楼栋之间间距较大，采光较好，小区配套地面停车位，配置安检岗亭安保状况良好，卫生环境良好。

估价对象位于小区 11 栋楼，该栋楼共五个单元，南北朝向，建筑结构为：砖混结构，一梯两户，单元门为双扇防盗门，估价对象入户门为





单扇防盗门，因无法入户，室内情况不详。



王家梁二期盛华小区



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9月26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，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价格或价值。

### 五、估价方法

主要采用比较法、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、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26日的客观市场价格为：

房地产总价：¥510012元

大 写：人民币伍拾壹万零壹拾贰元整。

房地产单价：¥6170元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟壹佰柒拾元整

特别提示：1、本次估价对象为詹新生拥有所有权的、位于乌鲁木齐市水磨沟区王家梁二期11栋3层1单元301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，不考虑房地产拍的资料卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

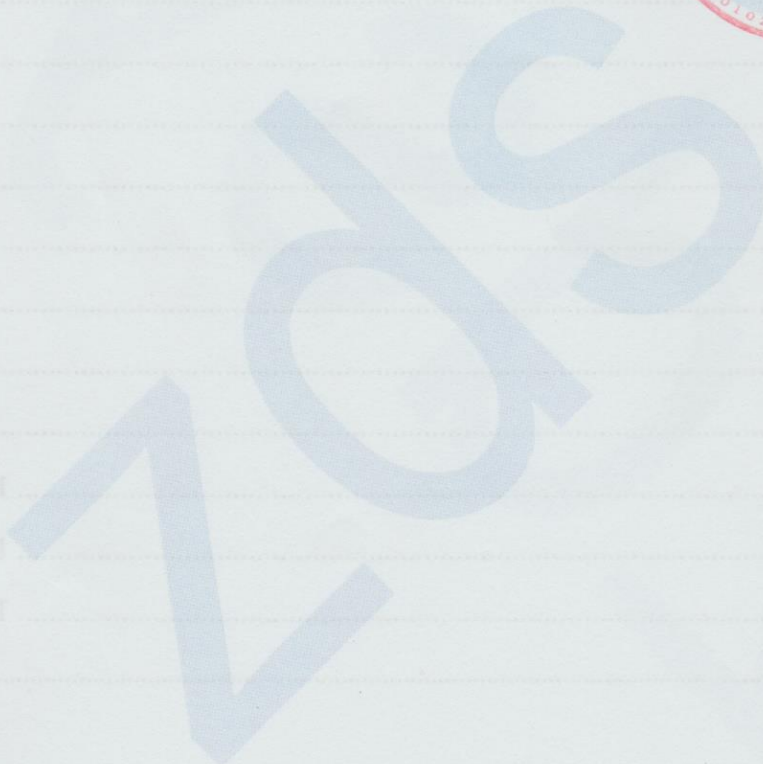
3、委托人和当事人没有提供房屋权属证书，拍卖时应予以关注。

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

二零一七年十月十五日







## 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。

八、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作为其它用途。除按规定程序报送有关政府和管理部门外，未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上。





### 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 注册号 6620020007	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿	2017. 10. 15
吐雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2017. 10. 15

二零一七年十月十五日