



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《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【(2017)新0102执958号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人董慧秋、董健与被执行人新疆华侨国际旅行社有限公司、吴刚与公司有关的纠纷一案中被执行人吴刚所有的房地产）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

估价对象为吴刚拥有所有权的、位于乌鲁木齐市天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋16层1602室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋16层1602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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak018-06870），没有提供国有土地使用证和房屋产权证，其提供的资料载明：房屋所有权人为吴刚，房屋坐落为天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋16层1602，权证号：2008000483，建成年代为：2004年，房屋性质为存量房产，建筑面积为168.86平方米。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋，由新疆世纪百盛投资（集团）有限公司开发建设，经现场查勘，世纪百盛花苑A栋为一栋地上24层、地下一层为地下车库的钢筋混凝土结构的商住楼，其中楼栋1-9层为世纪百盛大酒店，10-24层为商住楼。估价对象建筑北侧临街1层为商铺门店，世纪百盛花苑小区内设有地面停车场，另配套地下车库。



经现场查勘，估价对象为东西朝向，楼栋1-9层建筑外观为灰色喷石漆仿大理石装饰，10层-24层为贴红色墙面砖，整栋建筑为塔楼结构，一梯六户，建筑形状较为规整，估价对象由建筑北侧玻璃旋转门进入，楼栋内共配套五部电梯，其中两部为1-9层独立直梯，三部电梯通往10-24层商住楼。三部电梯位于楼栋中部，两个消防通道位于楼栋两侧，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白；估价对象原为新疆华侨国际旅行社有限公司办公使用，使用现状不详。估价对象入户门为双扇防盗门，因无法进入室内，室内装修情况不详。



世纪百盛花苑



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3月6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3月6日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1329435元

大写：人民币壹佰叁拾贰万玖仟肆佰叁拾伍元整。

房地产单价：¥7873元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币柒仟捌佰柒拾叁元整

特别提示：1、本次估价对象为吴刚拥有所有权的、位于乌鲁木齐市天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋16层1602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

二零一八年三月二十六日





报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年3月6日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1329435元

大写：人民币壹佰叁拾贰万玖仟肆佰叁拾伍元整。

房地产单价：¥7873元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币柒仟捌佰柒拾叁元整

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	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1341255	1317446
	建筑面积单价（元/m ² ）	7943	7802
估价结果	总价（元）	1329435	
	建筑面积单价（元/m ² ）	7873	

特别提示：1、本次估价对象为吴刚拥有所有权的、位于乌鲁木齐市天山区新华南路3号世纪百盛花苑A栋16层1602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、估价对象没有提供土地使用证，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	中国 注册 房地产 估价师 姓名	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿	2018.3.26
吐雅	6519980043	吐雅	2018.3.26

注册号 6519980023

十二、实地查勘期

2018年3月6日至2018年3月10日

十三、估价作业期

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司



2018年3月6日至2018年3月26日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司
二零一八年三月二十六日



zdsy