



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《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2017)新 0104 执 2558 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人王敏华与被执行人赵武卿、张振翠借款合同纠纷一案中被执行人张振翠所有的房地产）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

估价对象为张振翠、赵武卿拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区长春南路 218 号美居三期小区（美林桃源）南区 1 栋 1 单元 1802 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为高新区长春南路 218 号美居三期小区（美林桃源）南区 1 栋 1 单元 1802 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：2016-dak014-05151），没有提供国有土地使用证和房屋所有权证，其提供的资料载明：购房人为：张振翠、赵武卿（根据当事人表述，张振翠与赵武卿为夫妻关系），预售合同号 YS0085419，房屋坐落为高新区长春南路 218 号美居三期小区南区 1 栋 18 层 1 单元 1802 室，房屋性质为：新建商品房，建筑面积为 128.84 平方米，登记日期为：2009 年 6 月 30 日。信息显示估价对象目前尚未办理房屋权属证书。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市高新区长春南路 218 号美居三期（美林桃源）小区，经现场查勘，小区毗邻长春南路，美居三期（美林桃源）共 35 栋住宅楼（南区 16 栋，北区 19 栋），其



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、查封等其他权利对价值的影响。

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 1 月 17 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1152087 元

大 写：人民币壹佰壹拾伍万贰仟零捌拾柒元整。

房地产单价：¥8942 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟玖佰肆拾贰元整

特别提示：1、本次估价对象为张振翠、赵武卿拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区长春南路 218 号美居三期小区（美林花源）南区 1 栋 18 层 1 单元 1802 室一套住宅的市场价值，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。

4、该房屋目前为出租使用，未有资料证明是否有长期租赁情况，本次以不存在长期租赁为估价假设前提，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	中国注册房地产估价师	日期
王蔚鸿	6620040007	王蔚鸿 注册号 6620040007	2018.1.31
吐 雅	6519980043	吐 雅 注册号 6519980043	2018.1.31

二〇一八年一月三十一日