



## 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

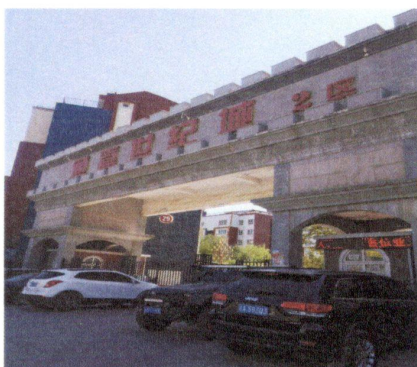
根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》【(2017)新0104执1667号】，本次估价为委托方核实估价对象（鲍雪雪与武焕堂的借款合同纠纷一案中被执行人武焕堂所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格价值提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为武焕堂拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区百园路88号通嘉世纪城B区23栋2层3单元201室的一套住宅。

估价对象财产范围为：通嘉世纪城B区23栋2层3单元201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房屋权属证书，没有提供土地使用证，其提供的《房屋所有权证》（乌房权证新市区字第2010348598号）载明：所有权人为武焕堂，建筑面积为112.15平方米，套内建筑面积为100.05平方米，规划用途为住宅，建设年代2009年，产权来源为买卖，商品房，砖混结构。

估价对象基本状况为：估价对象位于通嘉世纪城B区，建造年代：2009年，南北朝向，该小区共31栋，每栋分为6个单元，为地上六层砖混结构住宅，无地下室。估价对象位于其中第23栋，在小区北门西南方向、小区中央广场西侧。估价对象位于23栋3单元，单元门为双扇防盗门配备语音系统，一梯两户，入户门为单扇防盗门，客厅及卧室地面铺设地砖，墙面刷白，客厅屋顶为木吊顶，卧室屋顶为石膏吊顶；厨房及卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，屋顶为集成吊顶。水暖电正常使用，目前为产权人自行居住。



通嘉世纪城 B 区



通嘉世纪城 B 区 23 栋

### 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 8 月 29 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 8 月 29 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥756227 元

大 写：人民币柒拾伍万陆仟贰佰贰拾柒元整。

房地产单价：¥6743 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币陆仟柒佰肆拾叁元整

特别提示：1、本次估价对象为武焕堂拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 B 区 23 栋 2 层 3 单元 201 室住宅的市场价值，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。



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

二零一七年九月十九日





注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 注册号 6620020007	2017.9.19
吐雅	6519980023	中国注册房地产估价师 姓名 吐雅 注册号 6519980023	2017.9.19

二零一七年九月十九日