



## 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《乌鲁木齐中级人民法院评估委托书》【（2014）乌中执字第 286 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人乌鲁木齐市商业银行恒丰支行与被执行人新疆致远软件技术有限公司、武振、武强、刘志峰、钱小溪、马宁借款合同纠纷一案中被执行人武强所有的房地产）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

估价对象为武强拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷 159 号龙海 5° 小区 3 栋 12 层 4 单元 1201 室一套住宅。

估价对象财产范围为：估价对象为新市区苏州路南一巷 159 号龙海 5° 小区 3 栋 12 层 4 单元 1201 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《房屋所有权证》复印件（乌房权证新市区字第 2011380554 号）、《房屋分层分户平面图》复印件、《房屋他项权证》复印件（乌房他证新市区字第 2012314304 号），没有提供国有土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为武强，共有情况为单独所有，房屋坐落为新市区苏州路南一巷 159 号龙海 5° 小区 3 栋 12 层 4 单元 1201 室，建成年代为 2009 年，产权来源为买卖商品房，建筑面积为 113.48 平方米，套内建筑面积为 96.28 平方米，房屋产权登记日期为 2011 年 07 月 05 日，为钢筋混凝土结构。

估价对象基本状况为：估价对象位于乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷 159 号龙海 5° 小区，开发商为乌鲁木齐龙海置业有限公司，小区共 15 幢住宅楼，其中高层住宅楼为 3 栋，多层住宅楼为 12 栋；小区内配





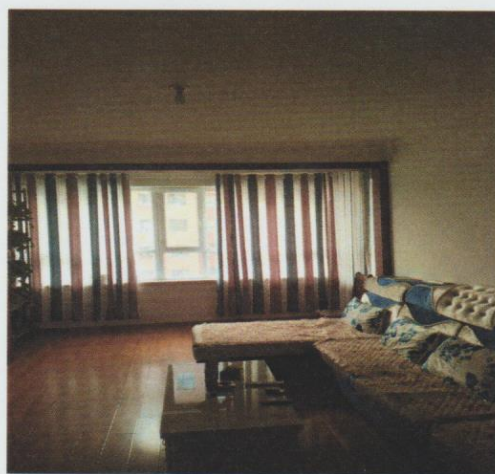
有规划停车位、地下停车场，建有多个小型绿地及一个小型休闲广场，绿化环境较好。小区内使用门禁卡进入，安保状况较好。小区有两个出入口，南门、东北门，其中南门为小区正门，东北门为小区侧门，南门入口处及南侧临街一层建有商业步行街，步行街内聚集多个小型商超门店；小区内配套社区农贸蔬菜店。

估价对象位于小区西南部第3栋高层住宅楼第12层，该楼共17层，毗邻苏州西街南一巷、锦海巷，经过现场查勘，估价对象所处楼栋地下一层为地下室。估价对象南北朝向，该楼一层外墙为红色装饰面砖，二至十七层为红色涂料漆，窗沿为白色涂料漆，有部分漆面脱落；该栋楼共4个单元，估价对象位于第4单元，单元门为双扇可对讲防盗门，内有一扇双扇平推白色乳胶漆木门进入楼栋内部，一梯两户，配置一部直梯，楼梯间为水泥地面，墙面、顶部抹灰刷白，部分墙面被污渍，左侧为铁质栏杆扶手。

估价对象现状为住宅，装修状况：入户门为单扇防盗门，户型为三室两厅一厨一卫。客厅地面铺设木质地板，墙面抹灰刷白；屋顶为石膏顶角线。卧室地面铺设木质地板，墙面抹灰刷白，屋顶为石膏顶角线。厨房地面铺设瓷砖、墙面铺设瓷砖安装壁柜，屋顶为集成吊顶。卫生间地面铺设地砖，墙面满贴墙砖，装有洗手池，屋顶为集成吊顶。水、电、暖齐全，使用正常。



龙海5°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：2018年1月2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1月2日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1125381元

大 写：人民币壹佰壹拾贰万伍仟叁佰捌拾壹元整。

房地产单价：¥9917元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币玖仟玖佰壹拾柒元整

特别提示：1、本次估价对象为武强拥有所有权的、位于乌鲁木齐市新市区苏州路南一巷159号龙海5°小区3栋12层4单元1201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。

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

二零一八年一月十九日







## 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。

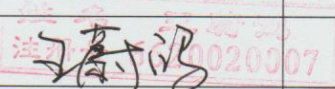
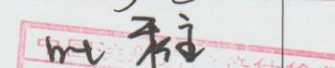
四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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	签 名	日期
王蔚鸿	6620040007		2018.1.19
吐 雅	6519980043		2018.1.19

中国注册房地产估价师  
姓名 吐 雅  
注册号 6519980043  
二零一八年一月十九日