



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、刘智峰、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、位于乌鲁木齐市沙依巴克区红十月小区东一区 8 栋 14 层 4 单元 1401 一套复式住宅。

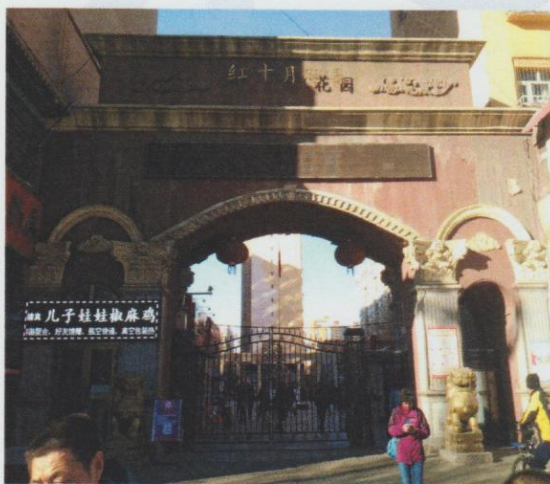
估价对象财产范围为：估价对象为沙依巴克区红十月小区东一区 8 栋 14 层 4 单元 1401 的一套复式住宅，据现场调查，室内为承租方进行的二次装修和改造，本次评估不包含室内二次装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（乌房权证沙依巴克区字第 2010416027 号）、《房屋他项权证》复印件（乌房他证沙依巴克区字第 2011350850 号），没有提供国有土地使用证复印件，其提供的资料载明：房屋所有权人为武强，单独所有，房屋坐落为沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区东一区 8 栋 14 层 4 单元 1401，建成年代为 2001 年，规划用途为住宅，建筑面积为 257.28 平方米，房屋产权登记日期为 2010 年 12 月 6 号，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沙依巴克区红十月小区，竣工时间：2001 年，开发商为新疆广汇房地产开发有限责任公司，物业公司为广汇物业，物业费为 0.80 元/平米·月，容积率为 1.65，

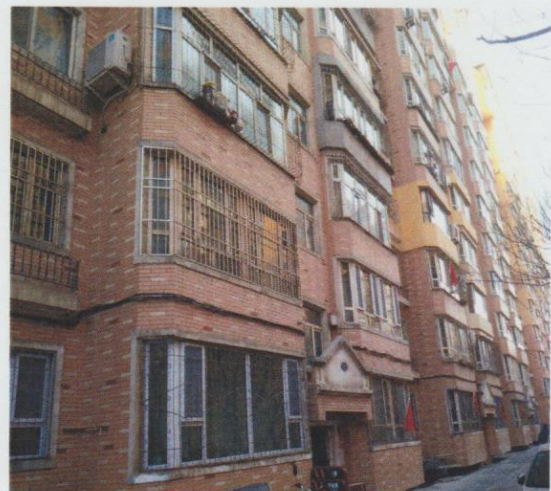


绿化率为 45%。红十月小区住宅小区分为东、北两个住宅片区，东区分为东一区、东二区、东三区，共有 19 栋住宅楼，其中 11 栋为高层住宅楼，8 栋为多层（6 层）住宅楼，北区共有 23 栋住宅楼，其中 8 栋为高层住宅楼，15 栋为多层（6 层）住宅楼。小区设有东南门和西南门、北门、南门四个出入口，东南门为小区正门，建有红十月花园彩色门楼，其余为侧门；其中南门现状为封闭状态。小区内使用门禁卡进入，安保状况较好。小区东侧、南侧以及小区主路两侧沿街楼栋一层均设有商业步行街，步行街内聚集多个小型商超门店；小区内配有规划停车位及地下停车场，配套未来之星第五幼儿园。小区内建有多个小型绿地及小型休闲广场，绿化环境较好。

估价对象位于小区东一区第 8 栋楼第十四层和第十五层，第 8 栋楼位于小区的东北方，为一栋地上 15 层的小高层住宅楼，南北朝向，建筑外观为南侧为满铺橘红色装饰面砖，西侧为黄色涂料刷面；建筑结构为：钢筋混凝土结构，该栋楼共 4 个单元，估价对象由双扇防盗铁门进入，一梯两户，楼梯间为大理石地面，墙面刷蓝色墙面漆、顶部刷白，部分墙面被污渍剥落，左侧为铁质栏杆扶手；估价对象入户门为单扇防盗门，房屋现状用途出租为小旅社，承租方进行装修改变了原有住宅的布局，本次评估不包含室内二次装修及不可搬移的设备。



红十月小区



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 12 月 23



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 2017 年 12 月 23 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥2085512 元

大 写：人民币贰佰零捌万伍仟伍佰壹拾贰元整。

房地产单价：¥8106 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟壹佰零陆元整

特别提示：1、本次估价对象为武强拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区红十月小区东一区 8 栋 14 层 4 单元 1401 一套复式住宅的市场价值，室内为承租方进行的二次装修和改造，本次评估不包含室内二次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

二零一八年一月十八日



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。

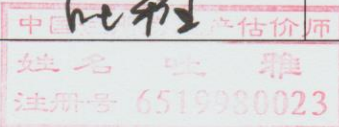
五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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 | 6620020007 | | 2018. 1. 18 |
| 吐 雅 | 6519980023 | | 2017. 1. 18 |



二零一八年一月十八日