

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为苏秀名下的位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号18栋2层4单元201室住宅用房及应分摊土地, 不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于特变阳光绿景, 小区四至为东至永丰南路, 南至广兴西街, 西至龙河南路, 北至碱沟西路。

估价对象所在楼栋为总层数六层的混合结构单元住宅楼, 外墙涂料, 单元电子防盗门, 塑钢窗。估价对象位于四单元第二层, 单元布局为一梯两户, 估价对象户型为三室二厅、一厨一卫, 建筑面积99.01平方米, 规划及现状用途为住宅, 建成年份为2006年。

估价对象目前维护状况良好, 水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证米东区字第2014388882号《中华人民共和国房屋所有权证》; 委托方未提供估价对象土地权属资料, 依据房地合一原则, 本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理徐红波与韩飞、苏秀借款合同纠纷一案中的苏秀名下位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号18栋2层4单元201室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》, 本次估价价值时点为2017年7月5日, 估价人员实地查勘日为2017年8月1日。

四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格;

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值, 不包括房屋二次装修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等

7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2017年7月5日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为540298元，人民币大写金额伍拾肆万零贰佰玖拾捌元整，房地产单价为5457元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬(注册证号 6520110003)

刘彬 2017.8.5

注册房地产估价师 张书杰(注册证号 6520080006)

张书杰 2017.8.5

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2017年8月1日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2017年7月5日至2017年8月5日，评估报告提交日期2017年8月5日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一七年八月五日

