

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院:

受贵院委托, 我对马胜位于乌鲁木齐市新市区二官乡八家户村 5 队-1 层, 1 层房地产进行了评估, 评估结果如下:

一、估价对象

估价对象已取得乌房权证新市区字第 2014331198 号《中华人民共和国房屋所有权证》, 位于乌鲁木齐市新市区二官乡八家户村 5 队-1 层, 1 层, 该栋房屋总层数为 2 层, 钢筋混凝土结构, 地下室、住宅用途建筑, 估价对象位于-1、1 层, -1 层证载建筑面积为 258.18 平方米, 1 层证载建筑面积为 258.18 平方米, 产权来源为新建, 修建年代为 2002 年。

截止价值时点, 根据委托方提供估价对象 2003-0015300 号《国有土地使用证》, 座落新市区二官乡八家户村五队, 图幅号为 59.50-47.00 59.50-47.25, 使用权类型为出让, 终止日期为 2009 年 3 月 2 日, 经调查估价对象于 2009 年 3 月 2 日后未办理出让手续, 本次评估设定估价对象 2009 年 3 月 2 日后土地使用权类型为划拨, 根据房地合一的原则, 本次估价包含应分摊的土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理佟亮与马胜、侯薛莹、何犁忠、王淑霞公证债权纠纷一案中涉及的马胜名下位于乌鲁木齐市新市区二官乡八家户村 5 队-1 层、1 层房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据接受委托之日, 价值时点确定为 2017 年 07 月 05 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、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照法定的估价工作程序, 利用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础

设和限制条件下的房地产公开市场价值为2197112元，人民币大写贰佰壹拾玖万柒仟壹佰壹拾贰元整，房地产单价 4255 元/平方米。

十一、估价实地查勘日期

估价的现场查勘日期为 2017 年 07 月 05 日。

十二、估价作业日期

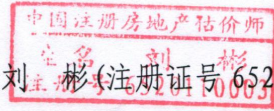
估价作业日期 2017 年 07 月 05 日至 2017 年 07 月 28 日。

十三、估价报告使用期限

估价报告有效期自提交报告之日起为一年。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。

十四、估价人员

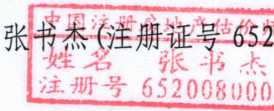
注册房地产估价师



刘彬(注册证号 6520110003)

刘彬 2017.7.28

注册房地产估价师



张书杰(注册证号 6520080006)

张书杰 2017.7.28

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一七年七月二十八日

