

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

估价对象为苏云名下的位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路八方巷 02 幢 40407 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八方巷, 小区四至为东至八方一巷, 南至农行小区, 西至永丰南路, 北至古牧地西路。

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, 单元木门, 塑钢窗。估价对象位于四单元第四层, 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 98.08 平方米, 设计及现状用途为住宅, 建成年份为 1995 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

估价对象已取得米房权证西字第 00050607 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

为委托方办理陈玉珍与苏云、马兰芬借款合同纠纷一案涉及的苏云名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路八方巷 2 幢 40407 室房地产价值提供价格鉴证

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 2018 年 3 月 14 日, 估价人员实地查勘日为 2018 年 3 月 27 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

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2018年3月14日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为446754元，人民币大写金额肆拾肆万陆仟柒佰伍拾肆元整，房地产单价为4555元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年四月十三日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对苏云名下的位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路八方巷02幢40407室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003号

联系人：张书杰

电话：2336351、2336128

三、估价目的

为委托方办理陈玉珍与苏云、马兰芬借款合同纠纷一案涉及的苏云名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路八方巷2幢40407室房地产市场价值提供价格鉴证

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路八方巷02幢40407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八方巷，小区四至为东至八方一巷，南至农行小区，西至永丰南路，北至古牧地西路。

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，单元木门，塑钢窗。估价对象位于四单元第四层，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98.08平方米，规划及现状用途为住宅，建成年份为1995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、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市八方巷，宗地区域内道路通达，周边道路有古牧地西路、稻香南路、碱沟西路龙河中路。公共交通便捷度一般，区域500米范围内有BRT6号线、6001路、6002路、6004路、613路支线等多趟公交车通过。附近有乌鲁木齐市第108中学、乌鲁木齐市第97小学、乌鲁木齐市米泉中学、米东区人民医院、华隆美特商业街等。人口聚集度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

估价对象已取得米房权证西字第00050607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。

五、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2018年3月14日，估价人员实地查勘日为2018年3月27日。

六、价值定义

(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。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

3、委托方提供的相关资料

《中华人民共和国房屋所有权证》；

《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》((2018)新0109执66

- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 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2018年3月14日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为446754元，人民币大写金额肆拾肆万陆仟柒佰伍拾肆元整，房地产单价为4555元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬



刘彬

2018.4.13

注册房地产估价师 张书杰



张书杰

2018.4.13

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年3月27日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年3月14日至2018年4月13日，评估报告提交日期2018年4月13日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。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
二〇一八年四月十三日



