

## 致估价委托人函

新疆乌鲁木齐市中级人民法院：

我单位接受委托，对马辉、杨守军名下的位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期南区 S12 栋 3 层商铺 3 房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人借款合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

马辉、杨守军名下的位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期南区 S12 栋 3 层商铺 3，本次评估范围包括房屋、土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益，不含装修价值（因被执行人不配合，无法进入室内，在现场门口勘查时无法看到装修全貌，故本次不含装修价值）。

估价对象状况表

房屋所有权人	马辉、杨守军			
房屋坐落	米东区碱沟西路 2238 号荷兰小镇二期南区 S12 栋 3 层商铺 3			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
S12	/	3	303	3
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
钢混	/	商铺	139.45	/
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
共有	私有	买卖	/	2013 年 10 月 24 日

三、价值时点：2018 年 03 月 28 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 03 月 28 日所具有的客观合理价值。

## 2、价值内涵

本次评估结果包括房屋、土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益，不包括装修价值（因被执行人不配合，无法进入室内，在现场门口勘查时无法看到装修全貌，故本次不含装修价值）。

## 五、估价方法：

收益法

## 六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 03 月 28 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总价:995813 元

大写金额：玖拾玖万伍仟捌佰壹拾叁元整

评估单价：7141 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 05 月 28 日起至 2019 年 05 月 27 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018 年 05 月 28 日



参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
颜洁林	6520170011		2018/05/28
陈应林	6520060035		2018/05/28

(十二) 实地查勘期：2018年05月19日

(十三) 估价作业日期：2018年03月28日—2018年05月28日

(十四) 估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

五、附件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、鉴定评估委托书、司法评估确认书复印件
- 4、其他相关资料
- 5、估价方营业执照复印件
- 6、估价方资质复印件
- 7、注册房地产估价师证书复印件