

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

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

估价对象为王强名下的位于新市区西环北路 728 号马德里春天住宅小区 15 栋 2 层 1 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马德里春天住宅小区, 小区四至为东至巷道, 南至外环路, 西至西环北路辅路, 北至恒大花园三期。

估价对象所在楼栋为总层数十八层单元住宅楼, 外墙涂料, 单元电子防盗门, 塑钢窗。估价对象位于一单元第二层, 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 113.14 平方米, 现状用途为住宅, 建成年份为 2012 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。

委托方未提供估价对象土地权属资料, 估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地四级地价覆盖范围内, 基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气, “一平”是指宗地内场地平整)。

#### 3、估价对象权属状况

依据编号为 2016-dak020-08597 号《乌鲁木齐市住房情况查询记录》显示, 预售合同号为 YS0248625 号, 购房人为王强。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

为委托方办理陈玉芳、谭凤远、黄思青与王强因提供劳务者致害责任纠纷一案中涉及的王强名下位于新市区西环北路 728 号马德里春天住宅小区 15 栋 2 层 1 单元 201 室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据评估委托书, 本次估价价值时点为 2018 年 01 月 10 日, 估价人员实地查勘日为 2018 年 01 月 15 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 01 月 10 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 805896 元, 人民币大写金额捌拾万零伍仟捌佰玖拾陆元整, 房地产单价为 7123 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  
2018 年 01 月 30 日





7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

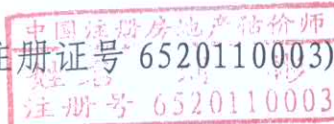
- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

## 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 01 月 10 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 805896 元，人民币大写金额捌拾万零伍仟捌佰玖拾陆元整，房地产单价为 7123 元/建筑平方米。

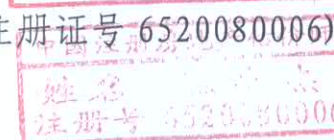
## 十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2018.1.30

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2018.1.30

## 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2018 年 01 月 15 日。

## 十三、估价作业日期

评估作业日期自 2018 年 01 月 10 日至 2018 年 01 月 30 日，评估报告提交日期 2018 年 01 月 30 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

2018 年 01 月 30 日

