

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

估价对象为张亮亮名下的位于乌鲁木齐市新市区北京北路260号“北京城”花园小区2栋3层1单元302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北京城花园小区, 小区四至为东至住宅小区, 南至住宅小区, 西至北京北路, 北至友朋街。

估价对象所在楼栋为总层数六层的砖混结构单元住宅楼, 外墙涂料, 单元电子防盗门, 塑钢窗。估价对象位于一单元第三层, 单元布局为一梯三户, 估价对象户型为二室一厅、一厨一卫, 建筑面积57.65平方米, 规划及现状用途为住宅, 建成年份为2008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

估价对象已取得乌房权证新市区字第2011447252号《房屋所有权证》, 房屋所有权人为张亮亮, 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

为委托方办理中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐北京路支行与张亮亮因公证债权文书一案中涉及的张亮亮位于乌鲁木齐市新市区北京北路260号“北京城”花园小区2栋3层1单元302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1月10日, 估价人员实地查勘日为2018年1月23日。

估价结果报告

受贵院委托，本公司对张亮亮名下的位于乌鲁木齐市新市区北京北路260号“北京城”花园小区2栋3层1单元302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：乌鲁木齐市新市区人民法院

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：新疆乌鲁木齐市高新技术产业开发区（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：2303960、2833511

三、估价目的

为委托方办理中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐北京路支行与张亮亮因公证债权文书一案中涉及的张亮亮位于乌鲁木齐市新市区北京北路260号“北京城”花园小区2栋3层1单元302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

估价对象为张亮亮位于乌鲁木齐市新市区北京北路260号“北京城”花园小区2栋3层1单元302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北京城花园小区，小区四至为东至住宅小区，南至住宅小区，西至北京北路，北至友朋街。

估价对象所在楼栋为总层数六层的砖混结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第三层，单元布局为一梯三户，估价对象户型为二室一厅、一厨一卫，建筑面积57.65平方米，规划及现状用途为住宅，建成年份为2008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、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市北京城花园小区，宗地区域范围内通12路、27路、56路、76路、152路、202路、506路、507路、512路、551路、3003路、BRT1路、BRT4路、d005路等多路公交线路。周围有北京城幼儿园、红蜻蜓第三幼儿园、新疆工程学院北京路校区、祥和社区卫生服务站等。宗地区域内自然条件及周围景观较优，人文环境较优，流动人口较大。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

估价对象已取得乌房权证新市区字第2011447252号《房屋所有权证》，房屋所有权人为张亮亮，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

依据评估委托书，本次估价价值时点为2018年1月10日，估价人员实地查勘日为2018年1月23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》；

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。

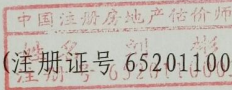
- 1、搜集有关收入和费用的资料;
- 2、估算潜在毛收入;
- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

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1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400437元, 人民币大写金额肆拾万零肆佰叁拾柒元整, 房地产单价为6946元/建筑平方米。

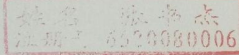
十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2018.2.7

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2018.2.7

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年1月23日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年1月10日至2018年2月7日, 评估报告提交日期2018年2月7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

二〇一八年二月七日