

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司受贵院的委托《评估委托书》（编号：（2018）新 0104 执恢 32 号），对申请执行人马国军与被执行人翟万坤、吴宗明民间借贷纠纷的涉案房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象及范围：为翟万坤所属，位于乌鲁木齐市新市区苏州路68号苏州花园小区9幢1单元01室住宅用途房地产，包括建筑面积96.42 m²房屋所有权及相应分摊的33.52 m²国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

估价对象《房屋所有权证》详情见下表：

房屋所有权人	产权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	产权来源	建筑面积 (m ²)
翟万坤	乌房权证乌市新市区字第 00145344 号	砖混	住宅	6	3	集资	96.42

估价对象《国有土地使用权证》详情见下表：

产权人	土地证号	座落	地号	性质	面积 (m ²)
翟万坤	乌市国用 (2004) 第 00118488 号	新市区苏州路 68 号	01-013-204-6	划拨	33.52

2. 估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

3. 价值时点：2018 年 1 月 31 日（以评估委托书出具之日确定为价值时点）。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

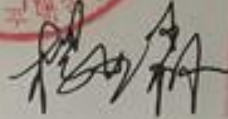
6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 63.23 万元，大写：人民币陆拾叁万贰仟叁佰元整，折合单价：人民币 6558.00 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



2018 年 2 月 28 日

式中：P—表示房地产价值

r—表示房地产资本化率

A—表示房地产净收益

n—表示房地产收益期限

收益按等比级数递增，收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$$P = [A / (r - s)] \times \{ [1 - (1 + s) / (1 + r)]^n \}$$

式中：P—表示房地产价值

r—表示房地产资本化率

A—表示房地产年净收益

n—表示房地产收益期限

s—房地产收益逐年递增比率

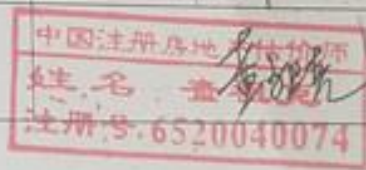
(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用恰当的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 63.23 万元，大写：人民币陆拾叁万贰仟叁佰元整，折合单价：人民币 6558.00 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号
刘从明	6520040005
查祖克	6520040074



(十二) 实地查勘期

2018 年 2 月 23 日。

(十三) 估价作业期

2018 年 1 月 31 日至 2018 年 2 月 28 日。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内有效，自报告出具日算起（自 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日）。