

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院的委托《评估委托书》【编号：(2017)新0104执恢232号】，对赵永华与李小平、李琼英、张峻铭、雷雨借款合同纠纷一案中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：为张峻铭（曾用名：张宗明）所属，位于乌鲁木齐市沙依巴克区聚兴街8号堽上阳光B4栋1至2层2单元2-101室住宅用途房地产。包括建筑面积175.60 m²房屋所有权及相应分摊的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。

依据当事人提供的估价对象《商品房预售合同》记录详见下表：

预售合同号	房屋代码	买受人	房屋号	结构	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)
YS0201977	631357	张宗明	2-101	砖混	4/1-2	175.60

规划用途：住宅，来源：购置，商品房预售合同签订日期：2011年8月22日。

2. 估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

3. 价值时点：2017年12月13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108.82万元，大写：人民币壹佰零捌万捌仟贰佰元整，折合单价：人民币6197.00元/平方米。

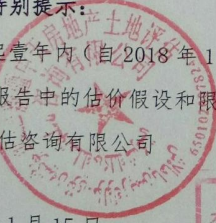
7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2018年1月15日至2019年1月14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1月15日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号

联系人：徐全林 联系电话：18999902713 18999243308

(二) 估价机构

机构名称：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

机构地址：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月

法定代表人姓名：杨亚森

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：一级

证书编号：新建估证【2016】1-005号

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为委托方执行案件提供价值参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象及范围

为张峻铭（曾用名：张宗明）所属，位于乌鲁木齐市沙依巴克区聚兴街8号垄上阳光B4栋1至2层2单元2-101室住宅用途房地产。

本次估价范围包括建筑面积175.60m²房屋所有权及相应分摊的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。

2. 估价对象基本状况

2.1 房屋产权状况：

估价对象房屋权属基本状况见下：

依据当事人提供的估价对象《商品房预售合同》记录详见下表：

预售合同号	房屋代码	买受人	房屋号	结构	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)
YS0201977	631357	张宗明	2-101	砖混	4/1-2	175.60

规划用途：住宅，来源：购置，商品房预售合同签订日期：2011年8月22日，合同中约定开工日期为2009年5月28日，合同中约定竣工日期为2009年11月30日。

2.2 估价对象区位条件

估价对象距聚兴街较近，周边物业和单位有阳光西玉住宅小区、阳光佳苑住宅小区、锦秀佳苑住宅小区、西山农场场部、西山农场职工医院、西山农场子校等。估价对象附近有从西山农场场部至七一酱油园1条公交线路，可直达或中转至全市各处。对外交通状况一般，该区域市政基础设施较齐全，公用设施基本完备，土地集约利用程度较高。

3. 土地基本状况

在价值时点，估价对象未提供分割后的国有土地使用权证。根据本案当事人提供的估价对象《商品房预售合同》中记载：新疆南源府城房地产开发有限公司以出让方式取得包括估价对象在内的土地使用权，宗地座落：聚兴街8号，土地证编号为【兵团农十二师（2009师国土资）字第120900号】，该地块土地面积为205361.00平方米，规划用途为住宅，土地使用年限2009年9月7日至2079年9月6日止。

委托评估的房地产所属宗地坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区聚兴街8号。

宗地四至：东临：阳光佳苑住宅小区，南临：S101公路；西临：榆泉南路，北临：聚兴街。所属宗地地表平坦，地层稳定，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供热为壁挂炉采暖；供气接市燃气公司管网，在时间和用量上可以充分满足使用者的需求。

4. 建筑物基本状况

委估对象建筑物为一栋地上4层砖混结构住宅楼，所属位于第1-2层，南北朝向。现场勘查情况，整栋楼外墙为清水墙，塑钢窗，普通防盗门。为3室2厅双卫户型（一层为客厅、餐厅、厨房、卧室、卫生间，1层上2层设有室内木结构楼梯，二层为2个卧室、书房、卫生间、前后阳台）。该房屋有前后花园，前花园较小，房主封闭改成两个小养鱼池。

建筑物室内基本状况见下表

布局	现状用途	设施设备	装饰装修	维护状况
3室2厅 1厨2卫	住宅	水、电、暖、气等 设施配备齐全，运 行正常。	内墙面均贴壁纸顶部刷乳胶漆，客厅、卧室、书房地面均贴实木地板、复合木地板，厨房、卫生间地面、墙面均贴瓷砖到顶，铝塑板吊顶。	目前正常使用，系完好房。

(五) 价值时点

本评估项目价值时点为2017年12月13日(以评估委托书出具之日确定为价值时点)。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权价格（建筑面积为 175.60m² 住宅用途）及相应分摊的国有建设用地使用权价格。

货币单位：人民币元。

(七) 估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：P—表示房地产价值

A—表示房地产净收益

r—表示房地产资本化率

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

A—表示房地产年净收益

r—表示房地产资本化率

n—表示房地产收益期限

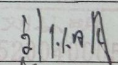
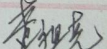
s—房地产收益逐年递增比率

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，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合计为人民币 108.82 万元，大写：人民币壹佰零捌万捌仟贰佰元整，折合单价：人民币 6197.00 元/平方米。

估价结果是估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的市场价值。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	
查祖克	6520040074	

(十二) 实地查勘期

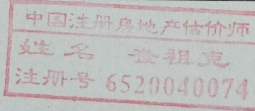
2017 年 12 月 25 日。

(十三) 估价作业期

2017 年 12 月 13 日至 2018 年 1 月 15 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（自 2018 年 1 月 15 日至 2019 年 1 月 14 日）有效。



委估对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区

聚兴街8号垄上阳光B4栋1至2层2单元2-101室现场查勘照片



小区大门



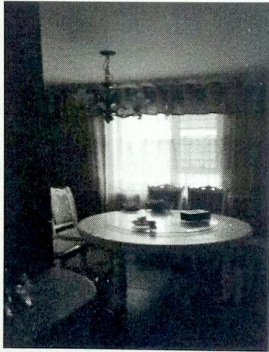
B4栋外观



B4栋侧面



1层客厅



1层餐厅



上2层室内木结构楼梯



2层书房



卧室



2层阳台