

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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

估价对象为王艳位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路 386 号柒街区居住小区 15 栋 1 层 2 单元 102 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乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路 386 号柒街区居住小区，小区四至为东至住宅小区，南至丽景江山伯爵区，西至洞庭路，北至巷道。

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。估价对象位于二单元第一层，估价对象户型为三室两厅、一厨一卫，建筑面积 131.96 平方米，现状用途为住宅，建成年份为 2008 年。

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五级地价覆盖范围内，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经济技术开发区字第 2011410010 号《房屋所有权证》，房屋所有权人为王艳，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

为委托方确定申请执行人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人齐东升、王艳民间借贷合同纠纷案中涉及的王艳位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路 386 号柒街区居住小区 15 栋 1 层 2 单元 102 室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托书，本次估价价值时点为 2019 年 7 月 23 日，估价人员实地查勘日为 2019 年 7 月 24 日。

估价结果报告

受贵院委托，本公司对王艳位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路386号柒街区居住小区15栋1层2单元102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：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

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：刘彬

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

为委托方确定申请执行人招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被执行人齐东升、王艳借款合同纠纷案中涉及的王艳位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路386号柒街区居住小区15栋1层2单元102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

估价对象为王艳位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路386号柒街区居住小区15栋1层2单元102室住宅用房及应分摊土地，不包含二次装修、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乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路386号柒街区居住小区，小区四至为东至住宅小区，南至丽景江山伯爵区，西至洞庭路，北至巷道。

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。估价对象位于二单元第一层，估价对象户型为三室两厅、一厨一卫，建筑面积131.96平方米，现状用途为住宅，建成年份为2008年。

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五级地价覆盖范围内，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经济技术开发区洞庭湖路386号柴街区居住小区，宗地区域内道路有洞庭路、卫星路、嵩山街、庐山街、乌昌路、机场高速、维泰路、泰山街等。公共交通便利，区域800米范围内有311路、527路、98路、309、K1、K2等公交车通过。附近有乌鲁木齐第127中学、乌鲁木齐市第77中学、石油新村农贸市场、友好购物中心、乌鲁木齐市烧伤医院、石油天然气运输公司职工医院、中国农业银行、中国邮政储蓄、建设银行、工商银行等。人口聚集度较优，人流量较大。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经济技术开发区字第2011410010号《房屋所有权证》，房屋所有权人为王艳，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

依据乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托书，本次估价价值时点为2019年7月23日，估价人员实地查勘日为2019年7月30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

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2019年7月23日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1098831元, 人民币大写金额壹佰零玖万捌仟捌佰叁拾壹元整, 房地产单价为8327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 2019.8.7

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006) 张书杰 2019.8.7

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2019年7月24日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2019年7月23日至2019年8月7日, 评估报告出具日期2019年8月7日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。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

二〇一九年八月七日