

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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

估价对象为乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司所有的位于乌鲁木齐市天山区体育馆路29号附1号13栋14层1单元10室住宅用房及应分摊土地，不包含动产、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市天山区体育馆路29号附1号，小区四至为东至住宅用地，南至小区内道路，西至住宅用地，北至体育馆路。

估价对象所在楼栋为总层数18(-5)层的钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙瓷砖，单元钢化玻璃门，塑钢窗。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。估价对象详情见下表：

房号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋产权证号	总层数	所在楼层	房屋结构	修建年代	建筑面积(m <sup>2</sup> )
13-14-1-10	乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司	天山区体育馆路29号附1号13栋14层1单元10	住宅	乌房权证天山区字第2013402682号	18(-5)	14	钢筋混凝土	1995	73.09

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二级地价覆盖范围内，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天山区字第2013402682号《房屋所有权证》，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

为委托方办理新疆鑫瑞祥典当有限责任公司与乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司借款合同纠纷一案中涉及的乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司名下房屋位于乌鲁木齐市天山区体育馆路29号附1号13栋14层1单元10室进行鉴定。

### 三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2017年12月13日，估价人员实地查勘日为2017年12月19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2017年12月13日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为426699元，人民币大写金额肆拾贰万陆仟陆佰玖拾玖元整。

房号	房屋坐落	总层数	所在层数	房屋结构	单价(元/m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产总价(元)
13-14-1-10	天山区体育馆路29号附1号13栋14层1单元10	18(-5)	14	钢筋混凝土	5838	73.09	426699

### 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  
二〇一八年九月十二日

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬 (注册证号 6520110003) 刘彬 2018.9.12

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006) 张书杰 2018.9.12

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2017 年 12 月 19 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2017 年 12 月 13 日至 2018 年 9 月 12 日，评估报告出具日期 2018 年 9 月 12 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  
二〇一八年九月十二日

