

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

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

估价对象为杨云成名下的位于乌鲁木齐市米东区米东南路1682号新城花苑25栋4层2单元402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新城花苑小区, 小区四至为东至乌市米东区121中学, 南至新疆合普联科检测技术研究院, 西至米东南路, 北至塞纳河左岸小区。

估价对象所在楼栋为总层数六层单元住宅楼, 结构为钢筋混凝土, 外墙涂料, 单元防盗门, 塑钢窗。估价对象位于二单元第四层, 单元布局为一梯二户, 估价对象户型为二室一厅、一厨一卫, 建筑面积85.91平方米, 现状用途为住宅, 建成年份为2010年。

估价对象目前维护状况良好, 客卧地面均为地砖地面, 墙面为乳胶漆, 顶棚为石膏吊顶, 卫生间及厨房地墙面均为瓷砖, 顶棚为pvc扣板, 防盗门、塑钢窗。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六级, 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

委托方未提供估价对象土地权属资料, 依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、编号为YS0139016号的《商品房预售合同》, 购房人为杨云成, 不动产单元号为650109023003GB00119F00020069, 不动产权证号为乌房权证米东区字第2012335874号。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

为委托方办理申请人马新与被执行人杨云成、王红艳借款纠纷案中涉及的杨云成名下位于乌鲁木齐市米东区米东南路1682号新城花苑25栋4层2单元402室住宅用房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2019年2月2日, 估价人员

实地查勘日为2019年2月12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及房屋二次装修价值;

(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2019年2月2日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为550082元, 人民币大写金额伍拾伍万零捌拾贰元整, 房地产单价为6403元/建筑平方米。

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
二〇一九年二月十八日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

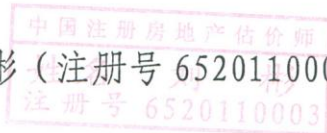
6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、本次估价结果包含房屋二次装修价值。

8、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。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘彬（注册号6520110003）



刘彬 2019.2.18

注册房地产估价师：张书杰（注册号6520080006）



张书杰 2019.2.18