

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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

估价对象为蔡鹏山位于乌鲁木齐市友好路街道办事处米东南路 6162 号福景佳苑二期 13 幢 4 单元 102 室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋动产、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福景佳苑，小区四至为东至巷道，南至巷道，西至米东南路，北至米兰小镇。

估价对象所在楼栋为地上 6 层的混合结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于四单元第一层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为两室两厅一厨一卫，建筑面积 81.54 平方米，用途为住宅，建成年份为 2009 年。

估价对象室内进行了装修，客卧均为木地板、墙面及顶均为乳胶漆，厨卫均为地砖地面、PVC 吊顶、瓷砖墙面。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。

3、估价对象权属状况

委托方未提供《不动产权证书》，根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象不动产权证号为 00060407 号，不动产单元号：650109023003GB00068F00120032；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

为委托方办理田盛茂与蔡鹏山民间借贷纠纷一案中查封的被执行人蔡鹏山名下位于乌鲁木齐市友好路街道办事处米东南路 6162 号福景佳苑二期 13 幢 4 单元 102 室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》，本次估价价值时点为 2019 年 8 月 29 日，估价人员实地查勘日为 2019 年 9 月 9 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；

- 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 8 月 29 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 446676 元，人民币大写金额肆拾肆万陆仟陆佰柒拾陆元整，房地产单价为 5478 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 5520110003) 刘彬 2019.9.25

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006) 张书杰 2019.9.25

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 9 月 9 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2019 年 8 月 29 日至 2019 年 9 月 25 日，评估报告出具日期 2019 年 9 月 25 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
二〇一九年九月二十五日

