

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

估价对象为田欣欣名下的位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 2261 号米东区四期“荷兰小镇”商住小区 10 栋 3 单元 202 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荷兰小镇, 小区四至为东至上沙河一巷, 南至广兴西街, 西至沙河中路, 北至巷道。

依据《商品房预售合同》(合同编号: YS0159487) 显示: 估价对象所在楼栋为总层数柒层的砖混结构单元住宅楼, 外墙瓷砖, 单元电子防盗门, 塑钢窗。估价对象位于三单元第贰层, 单元布局为一梯两户, 估价对象户型为三室二厅、一厨一卫, 建筑面积 102.28 平方米, 规划及现状用途为住宅, 建成年份为 2011 年。

估价对象目前维护状况良好, 室内进行了装修, 客厅、卧室地面均铺地砖, 墙面贴壁纸、顶棚均为乳胶漆, 厨房及卫生间地面为地砖, 墙面为瓷砖、顶棚为扣板, 电子防盗门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得《商品房预售合同》(合同编号: YS0159487), 依据《商品房预售合同》, 该商品房的用途为住宅, 属砖混结构, 层高为 2.8, 建筑层数地上柒层, 地下零层, 该商品房预测建筑面积共 102.28 平方米, 其中, 套内建筑面积 90.94 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 11.34 平方米。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

为委托方办理申请执行人崔毅与被执行人马晓刚、田欣欣民间借贷纠纷一案中涉及的田欣欣名下位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 2261 号米东区四期“荷兰小镇”商住小区 10 栋 3 单元 202 室房地产市场价格提供价格鉴证。

三、价值时点

依据鉴定委托书, 本次估价价值时点为 2016 年 11 月 24 日, 估价人员实地查勘日为 2016 年 11 月 30 日。

估价结果报告

受贵院委托，本公司对田欣欣名下的位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 2261 号米东区四期“荷兰小镇”商住小区 10 栋 3 单元 202 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：乌鲁木齐市米东区人民法院

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：乌鲁木齐市人民路 38 号“新宏信大厦”18 楼 1803 室

法定代表人：范新辉

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

为委托方办理申请执行人崔毅与被执行人马晓刚、田欣欣民间借贷纠纷一案中涉及的田欣欣名下位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 2261 号米东区四期“荷兰小镇”商住小区 10 栋 3 单元 202 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

估价对象为乌鲁木齐市米东区广兴西街 2261 号米东区四期“荷兰小镇”商住小区 10 栋 3 单元 202 室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于荷兰小镇，小区四至为东至上沙河一巷，南至广兴西街，西至沙河中路，北至巷道。

依据《商品房预售合同》（合同编号：YS0159487）显示：估价对象所在楼栋为总层数柒层的砖混结构单元住宅楼，外墙瓷砖，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于三单元第贰层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为三室二厅、一厨一卫，建筑面积 102.28 平方米，规划及现状用途为住宅，建成年份为 2011 年。

估价对象目前维护状况良好，室内进行了装修，客厅、卧室地面均铺

地砖，墙面贴壁纸、顶棚均为乳胶漆，厨房及卫生间地面为地砖，墙面为瓷砖、顶棚为扣板，电子防盗门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市荷兰小镇，宗地区域内道路通达，周边有沙河中路、吐乌大高速、上沙河一巷、广兴西街形成较便捷的交通网。公共交通较为便捷，区域 500 米范围内有 4 路、6 路、Z03 路等公交车通过。附近有中国农业银行、中国工商银行、乌鲁木齐市 114 中学、乌鲁木齐市第 100 小学、皇家宝贝幼儿园、米东区人民医院。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《商品房预售合同》（合同编号：YS0159487），依据《商品房预售合同》，该商品房的用途为住宅，属砖混结构，层高为 2.8，建筑层数地上柒层，地下零层，该商品房预测建筑面积共 102.28 平方米，其中，套内建筑面积 90.94 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 11.34 平方米。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

依据鉴定委托书，本次估价价值时点为 2016 年 11 月 24 日，估价人员实地查勘日为 2016 年 11 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

- 5、进行交易日期修正;
- 6、进行房地产状况修正;
- 7、求出比准价格。

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。

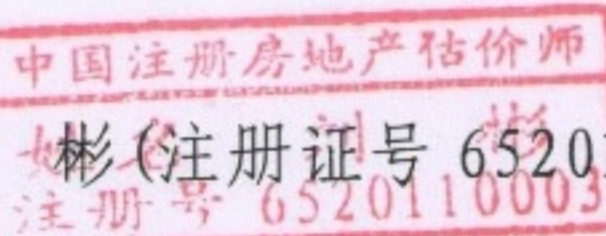
十、估价结果

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 2016 年 11 月 24 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 464658 元, 人民币大写金额肆拾陆万肆仟陆佰伍拾捌元整, 房地产单价为 4543 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 2016.12.16

注册房地产估价师

张



书杰(注册证号 6520080006)

张书杰 2016.12.16

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2016 年 11 月 30 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2016 年 11 月 24 日至 2016 年 12 月 16 日, 评估报告提交日期 2016 年 12 月 16 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。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
二〇一六年十二月十六日

