

## 致估价委托人函

### 鄯善县人民法院:

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

估价对象为鄯善县鑫益铁业有限责任公司名下位于鄯善县五区红光路北侧万振蝴蝶泉小区10号别墅1-1室住宅用房及应分摊土地, 不包含动产、租赁、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万振蝴蝶泉小区, 小区四至为东至楼兰老街, 南至红光路, 西至老城北路, 北至住宅小区。

经估价人员现场查勘, 估价对象所在楼栋为总层数2层钢混结构独栋别墅, 外墙涂料, 防盗门, 塑钢窗。估价对象位于第1至2层, 五室二厅、一厨二卫, 带车库, 证载建筑面积270.08平方米, 规划及现状用途均为别墅, 修建年代为2008年。

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。估价对象室内已进行二次装修, 客厅及卧室地面铺地砖、墙面为乳胶漆、顶面为石膏吊顶; 厨房及卫生间墙面为瓷砖、地面为地砖、顶面为集成吊顶。

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鄯善县基准地价住宅用地一级地价覆盖范围内, 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

估价对象已取得鄯房权证五区字第00021033号《中华人民共和国房屋所有权证》, 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。

估价对象已设立他项权, 依据鄯房他证五区字第2016-850号《房屋他项权证》记载, 房屋他项权利人为汤国胜, 他项权利种类为一般抵押, 债权数额为1300000元整, 登记时间2016-07-04。

### 二、估价目的

为委托方办理申请执行人汤国胜与被执行人汤国辉、鄯善县鑫益铁业有限公司借款合同纠纷一案中涉及的鄯善县鑫益铁业有限责任公司名下位

于鄯善县五区红光路北侧万振蝴蝶泉小区10号别墅1-1室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据接受委托之日，价值时点确定为2019年08月05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。

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑抵押、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，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法经过详细的测算，确定估价对象在价值时点2019年08月05日满足全部假设和限制条件下的房地产公开市场价值为1310968元，人民币大写壹佰叁拾壹万零玖佰陆拾捌元整，房地产单价4854元/平方米。

### 六、特别说明

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆华远房地产评估有限公司  
二〇一九年八月二十三日

受托方所掌握的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳利用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## 九、估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。根据估价对象的物业类型，本次评估基本方法选取比较法一种方法。

比较法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- |             |              |
|-------------|--------------|
| 1 搜集交易实例；   | 2 选取可比实例；    |
| 3 建立比较基准；   | 4 进行交易情况修正；  |
| 5 进行市场状况调整； | 6 进行房地产状况调整； |
| 7 求取比准价值。   |              |

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，确定估价对象在价值时点2019年08月05日满足全部假设和限制条件下的房地产公开

市场价值为 1310968 元，人民币大写壹佰叁拾壹万零玖佰陆拾捌元整，房地产单价 4854 元/平方米。

#### 十一、估价实地查勘日期

估价的现场查勘日期为 2019 年 08 月 14 日。

#### 十二、估价作业日期

估价作业日期 2019 年 08 月 05 日至 2019 年 08 月 23 日。

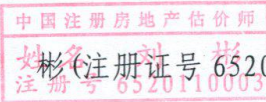
#### 十三、估价报告使用期限

估价报告有效期自出具报告之日起为一年。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。

#### 十四、估价人员

注册房地产估价师

刘



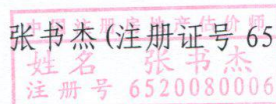
(注册证号 6520110003)

刘彬

2019.8.23

注册房地产估价师

张



(注册证号 6520080006)

张书杰

2019.8.23

新疆华远房地产评估有限公司  
二〇一九年八月二十三日

