

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵院的委托,我对吴文虎位于乌鲁木齐市沙依巴克区黄河路 81 号 1 栋 4 层 1 单元 402 室房地产进行了评估,我公司根据国家有关房地产估价的相关规定,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、估价测算,并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下:

一、估价目的

为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围: 吴文虎位于乌鲁木齐市沙依巴克区黄河路 81 号 1 栋 4 层 1 单元 402 室房地产,为普通多层单元住宅楼房的其中一套住宅房地产。估价对象范围包括估价对象房产、房屋装修及应分摊的土地使用权价值,不包括动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象规模: 证载建筑面积 106.33 平方米,证载分摊土地使用权面积 35.27 平方米。

用途: 住宅。

权属: 依据委托方提供的权属资料证明,估价对象已办理产权登记,权属人为吴文虎,已取得乌房权证沙字第 2015435365 号《房屋所有权证》、乌市国用(2016)第 01217010 号《国有土地使用权证》。

三、价值时点

根据本次估价目的,结合委托方要求,综合确定本次评估价值时点为 2019 年 7 月 3 日(实地查勘之日)。

四、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值,是指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、房屋装修及其应分摊的土地使用权价值,不包括动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、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，运用比较法和收益法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果，确定估价对象在2019年7月3日估价结果为：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)	7778	5611
	权重	70%	30%
评估单价 (元/平方米)		7128	
建筑面积 (平方米)		106.33	
评估总价 (元)		757920 (大写：人民币柒拾伍万柒仟玖佰贰拾元整)	

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(二) 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(五) 经与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院执行法官沟通，本次估价对象交易税费负担方式为正常负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(七) 经与产权人沟通，本次估价对象没有拖欠相关费用（水电暖物业费），本次评估时也未考虑此类拖欠费用对评估价值的影响。

新疆中浩房地产评估有限公司
法定代表人：张冬梅
二〇一九年七月五日



估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/平方米)	7778	5611
	权重	70%	30%
评估单价 (元/平方米)		7128	
建筑面积 (平方米)		106.33	
评估总价 (元)		757920 (大写：人民币柒拾伍万柒仟玖佰贰拾元整)	

十一、注册房地产估价师

姓名	中国注册房地产估价师 注册号	姓名	签名日期
贾俊丽	6520060041		2019年7月5日
张冬梅	6520040012		2019年7月5日

十二、实地查勘期

估价人员于2019年7月3日当日在产权人的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业日期二〇一九年六月二十六日至二〇一九年七月五日，估价报告出具日期二〇一九年七月五日。

