

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

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

估价对象为周柳好名下位于天山区中桥三巷 145 号 1 栋 2 层 C1、C2、C3 室商业房地产; 财产范围包括建筑物及相应分摊土地使用权, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋总层数为 6 层, 估价对象位于二层, 结构为砖混, 外墙为干挂石材, 外门为折叠式推拉门。室内大门为卷帘门或玻璃钢化门, 地面为地砖, 墙面乳胶漆, 建筑面积 432.94 平方米, 其中 C1 为 225.3 平方米, 共六间房, 每间 37.55 平方米, C2 为 168.14 平方米, 共七间房, 每间 24.02 平方米, C3 为 39.5 平方米, 共两间房, 一间 20.11 平方米, 一间 19.39 平方米。现状用途为商业用房。修建年代为 2001 年。三面临街, 四至为东至中桥三巷, 南至新疆布料, 西至河滩快速路辅路, 北至西河街。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)。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

根据实地查勘之日, 本次估价价值时点为 2019 年 08 月 28 日。

四、价值类型

1、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;

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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, 以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产和相应分摊土地使用权价值；

3、估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封、拖欠税费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，估价方法选用收益法，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08月28日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为4515131元，人民币大写金额肆佰伍拾壹万伍仟壹佰叁拾壹元整，房地产单价为10429元/平方米。

六、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

1、依据估价人员实地查勘得知：C1分为六间房全部出租，C2分为七间房，其中三间出租，四间空置，C3分为两间房。由于估价人员未取得租赁合同无法确定租约到期时间。

2、估价委托方未能提供估价对象的《中华人民共和国土地使用权证》和出让合同，无法得知土地终止日期等土地相关权属信息。

3、以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用人应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论是应符合估价报告中的假设和限制条件。如有异议，请委托人在5日内向我公司提出书面说明。

特此函告

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年九月十七日

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，估价方法选用收益法，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 08 月 28 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 4515131 元，人民币大写金额肆佰伍拾壹万伍仟壹佰叁拾壹元整，房地产单价为 10429 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	中国注册房地产估价师 姓名 刘翔 注册号 6520060043	刘翔	2019年9月17日
冯毅	中国注册房地产估价师 姓名 冯毅 注册号 6520040146	冯毅	2019年9月17日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 08 月 28 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 08 月 28 日，估价报告提交日期 2019 年 09 月 17 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇一九年九月十七日