

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定,依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013),遵照客观、公正、科学、独立原则,在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上,经认真分析和详细测算之后,现将估价过程与结果报告如下:

一、估价目的:为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象:估价对象位于乌鲁木齐市天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 20 层 D;财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值)、包括分摊土地使用权价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载,房屋产权人:黄少浦,为钢筋混凝土结构地下二层、地上二十九层住宅用房,估价对象位于第二十层,规划用途:住宅用房(新建商品房),建筑面积为 188.08 平方米。截至价值时点,估价对象尚未办理土地分割手续。

三、价值时点:2019 年 10 月 9 日(现场勘查日期);

四、价值类型:市场价值(是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额);

五、估价方法:比较法、收益法



六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2019年10月9日的房地产市场价格价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法(70%)	收益法(30%)	估价结果
黄少浦位于乌鲁木齐市天山区中山路82号新拓大厦1栋20层D	总价(万元)	144.88	133.09	141.34
	单价(元/平方米)	7703	7076	7515
房地产市场价值	总价(万元)	141.34		
	大写金额	人民币壹佰肆拾壹万叁仟肆佰元整		

### 特别提示：

1、因财产拍卖日期与价值时点不一致，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。

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

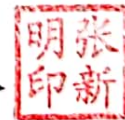
3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、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。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)



法定代表人



二零一九年十一月十四日



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人:

委托人: 乌鲁木齐市天山区人民法院

地址: 乌鲁木齐市天山区金银路246号

联系人: 娄俊伟

联系电话: 0991-8559348

#### (二) 房地产估价机构:

名称: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

地址: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

法定代表人: 张新明

营业执照注册号: 91650100731800474G

资质级别: 一级

证书编号: 新建估证【2015】1-004号

有效期限: 2018年12月25日至2019年12月25日

联系电话: 0991-2610214

#### (三) 估价目的:

为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### (四) 估价对象:

##### 1、估价对象的财产范围:

财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值)、包括分摊土地使用权价值, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2、估价对象基本状况:



## 估价对象信息摘要

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋性质	房产状态	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	修建年份
乌房权证天山区字第2013393022号	黄少浦	天山区中山路82号新拓大厦1栋20层D	新建商品房	当前手	188.08	2003年

房屋所有权人：黄少浦，坐落：乌鲁木齐市天山区中山路82号新拓大厦1栋20层D，房屋用途：住宅（新建商品房），本次评估建筑面积为188.08平方米。

## 3、土地基本状况：

根据评估人员现场查勘：估价对象四至：东临中泉广场，南临中山路，西临红旗路，北临巷道；根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，估价对象尚未办理土地分割手续，根据《物权法》第一百四十九条规定，住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期；宗地形状为规则矩形，地势平整，估价对象基础设施已达到宗地外“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整。

## 4、建筑物基本状况：

估价对象修建年份为2003年，建筑物为一栋钢筋混凝土结构地下二层、地上二十九层商住楼，估价对象位于第二十层，截至价值时点，估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统，设施设备配置齐全，性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘，承重物件完好，承重墙和非承重墙均无轻微裂缝，地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，室外墙面贴砖；根据现场查勘，估价对象入户门玻璃门，塑钢窗，室内地面铺设地砖，乳胶漆粉刷等，市政集中供暖（地暖），根据估价人员现场查勘，估价对象维护状况良好，结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为80%。

（五）价值时点：2019年10月9日（现场勘查日期）



- (2). 估价人员实地查勘所获取的资料
- (3). 人民银行公布的存款、贷款利率
- (4). 估价机构及估价人员掌握市场信息资料

#### (九) 估价方法:

房地产估价的常用方法有成本法、收益法、成本法、假设开发法, 估价方法的选择按照《房地产估价规范》, 结合当地房地产市场发育状况, 并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等, 选择适当的估价方法。

故根据国家有关房地产估价的规定, 遵循估价原则, 依据估价目的, 并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析, 确定采用比较法和收益法进行估价。

比较法: 将估价对象与在估价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修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

(十) 估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2019 年 10 月 9 日的房地产市场价格如下:

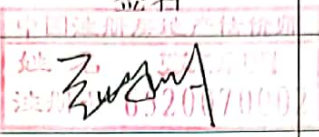
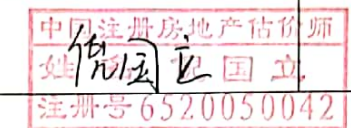
#### 估价结果汇总表

币种: 人民币

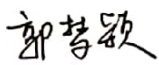
估价对象	估价方法及结果	比较法 (70%)	收益法 (30%)	估价结果
黄少浦位于乌鲁木齐市天山区中山路82号新拓大厦1栋20层D	总价 (万元)	144.88	133.09	141.34
	单价 (元/平方米)	7703	7076	7515
房地产市场价值	总价 (万元)	141.34		
	大写金额	人民币壹佰肆拾壹万叁仟肆佰元整		



## (十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2019.11.14
倪国立	6520050042		2019.11.14

## 参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
郭梦颖		2019.11.14

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零一九年十月九日当日。

(十三) 估价作业日期: 二零一九年八月二十二日至二零一九年十一月十四日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零一九年十一月十四日

