

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区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

估价对象为杨志广名下位于克拉玛依区向阳小区 28 栋 1 单元 1604 室住宅房地产；财产范围包括建筑物及相应分摊土地使用权，不包含动产、二次装修、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数 20 层，估价对象位于 16 层，结构为其他结构，外墙为马赛克，单元门为铝合金玻璃门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；东西朝向，两梯七户，建筑面积 156.6 平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为 2005 年。四至为东至克拉玛依区人民政府，南至天山社区，西至西北小区，北至克拉玛依市第八小学。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 11 月 08 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，不包含二次装修。

3、根据估价目的，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，估价方法选用比较法和收益法，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 11 月 08 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 961994 元，人民币大写玖拾陆万壹仟玖佰玖拾肆元整，房地产单价为 6143 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、接受委托后，估价人员和委托方联系相关当事人查勘现场，由于当事人不能到达现场，故未能取得入户钥匙，无法进入室内查勘。无法了解室内装修及附属设施设备情况，为了估价项目的正常进行，与相关当事人沟通后，在估价过程中假定估价对象室内无装修，因此评估时设定室内无装修。

2、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

3、在评估结果使用期限内，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；

4、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，房地产估价机构和房地产估价师依法不承担责任；

5、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。

6、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

二〇一九年十一月二十六日



- 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，估价方法选用比较法和收益法，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 11 月 08 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 961994 元，人民币大写玖拾陆万壹仟玖佰玖拾肆元整，房地产单价为 6143 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	6520060043	刘翔	2019年11月26日
田瑞	6520190024	田瑞	2019年11月26日

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 11 月 08 日。

十三、估价作业日期

估价作业日期自 2019 年 11 月 08 日，估价报告提交日期 2019 年 11 月 26 日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司
二〇一九年十一月二十六日

