

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《评估委托书》[编号：（2018）新 0104 执 2476 号]，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

**1. 估价目的：**为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

**2. 估价对象：**为位于乌鲁木齐市新市区苏州东街 58 号底商高层住宅楼 1 栋 6 层 1 单元 609 室（经实地查勘估价对象现状为位于 8 栋 6 层 1 单元 609 室）住宅用途房地产（包含总建筑面积为 130.05 m<sup>2</sup>的房屋所有权及分摊 7.18 m<sup>2</sup>国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》表：

权利人姓名	吕华敏		竣工时间	2012 年 11 月 20 日	
不动产权证号	乌房权证新市区字第 2014357477 号				
不动产单元号	650104022006GB00016F00010080				
房屋座落	新市区苏州东街 58 号底商高层住宅楼 1 栋 6 层 1 单元 609 室				
房屋用途	住宅	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	130.05	房屋性质	存量房产
产权来源	其他	房屋结构	钢筋混凝土	土地分摊面积 (m <sup>2</sup> )	7.18

**3. 价值时点：**2019 年 1 月 30 日。

**4. 价值类型：**市场价值

**5. 估价方法：**比较法、收益法。

**6. 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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，

确定估价对象在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 99.88 万元，大写：人民币玖拾玖万捌仟捌佰元整，折合单价：人民币 7680.00 元/平方米。

**7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：**

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2019 年 2 月 28 日至 2020 年 2 月 27 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

中天房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2019 年 2 月 28 日



A handwritten signature in black ink, appearing to be the name of the legal representative, written over the date.

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号

联系人：瓮立臣

联系电话：18999241387

邮政编码：830001

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产土地评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月05日

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

#### (三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价格。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围及基本状况

为吕华敏所有位于乌鲁木齐市新市区苏州东街58号底商高层住宅楼1栋6层1单元609室住宅用途房地产(包含总建筑面积为130.05 m<sup>2</sup>的房屋所有权及分摊7.18 m<sup>2</sup>的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益)。

估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》表：

权利人姓名	吕华敏	竣工时间	2012年11月20日		
不动产权证号	乌房权证新市区字第2014357477号				
不动产单元号	650104022006GB00016F00010080				
房屋座落	新市区苏州东街58号底商高层住宅楼1栋6层1单元609室				
房屋用途	住宅	建筑面积(m <sup>2</sup> )	130.05	房屋性质	存量房产
产权来源	其他	房屋结构	钢筋混凝土	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	7.18

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封类型：查封；查封文号：（2018）新0104财保30号；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封起止时间：2018年01月19日至2021年11月18日；登记时间：2018年01月23日。

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封类型：轮候查封；查封文号：（2018）新0104执2476号；查封文件：裁定书和协助执行通知书；查封起止时间：2018年11月15日至2021年11月14日；登记时间：2018年11月20日。

抵押信息：第1轮抵押权人为中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐南湖广场支行，抵押人：吕华敏，不动产权证明号：乌房新市区预字第271287号，抵押方式：一般抵押；债权数额为600000元；债权履行起止时间为2012年10月31日至2033年10月30日；登级时间为2012年11月2日。

## 2. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市新市区苏州东街58号，建筑四至：东邻小区住宅楼；南临小区住宅楼；西邻苏州东街南一巷；北临苏州东街，所属宗地地表平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

## 3. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区苏州东街58号底商高层住宅楼1栋6层1单元609室（经实地查勘估价对象现状为位于8栋6层1单元609室），建筑总层数地上16层，估价对象位于地上第6层，钢筋混凝土结构，该栋楼为东西朝向，该房屋朝向为朝南（客

厅及卧室)朝东(厨房)朝西(卫生间)。估价对象现状为正常使用状态。

建筑外墙:保温板装饰,该单元每层为9户、配二部电梯,室内为三室二厅一厨一卫格局。估价对象入户门:防盗门,室内墙面贴壁纸装饰,顶棚局部石膏吊顶装饰,地面铺贴80 cm×80 cm瓷砖,塑钢窗;厨房:墙面瓷砖到顶、顶棚吊顶装饰、地面及墙面铺贴30 cm×30 cm瓷砖;卫生间:墙面墙砖到顶、顶棚吊顶装饰、地面及墙面铺贴30 cm×30 cm瓷砖、安装盥洗盆。

#### (五) 价值时点

本次评估项目价值时点为2019年1月30日(以评估委托书出具之日确定为价值时点),以该时点作为取价依据。

#### (六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值,是经适当营销后,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。

1. 估价结果是采用公开市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含房屋所有权价格(房屋总建筑面积为130.05 m<sup>2</sup>、钢筋混凝土结构)及分摊7.18 m<sup>2</sup>国有建设用地使用权价格。

#### (七) 估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价,遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则,力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

##### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。

《房地产估价规范》的要求“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”，我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估分别选用比较法和收益法估价。

估价方法选取理由：估价对象为位于乌鲁木齐市新市区苏州东街58号底商高层住宅楼1栋6层1单元609室住宅用途房地产，近年来当地同类房地产市场交易相对活跃、价格相对稳定，与估价对象同一供求圈内类似房地产交易资料丰富且能充分获取，我们搜集到的交易案例与估价对象相关性和替代性均较强（房屋、土地规划用途一致、区位接近、交易日期相近、交易情况正常），故本次首选比较法进行估价；估价对象属于既可自用也可投资的住宅用途房地产，具有获取潜在经济收益的能力，加之与估价对象同一供求圈内类似房地产租赁市场活跃，我们可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，因此将收益法作为估价方法之一。

比较法测算房地产价值的基本公式： $\text{比准价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：P—表示房地产价值                      A—表示房地产净收益

r—表示房地产资本化率                      n—表示房地产收益期限

#### （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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币99.88万元，大写：人民币玖拾玖万捌仟捌佰元整，折合单价：人民币7680.00元/平方米。

#### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
孙志鹏	6619970003 中国注册房地产估价师 姓名 孙志鹏 66979704097	孙志鹏
刘素辉	6520030028 中国注册房地产估价师 姓名 刘素辉 注册号 6520030028	刘素辉

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 2 月 22 日下午 10:30-14:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 1 月 30 日至 2019 年 2 月 28 日。