



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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2018)新0104执2325号】案件中涉及的叶腾飞名下的位于乌鲁木齐市高新区苏州路80号新洲城市花园轩景苑10栋1单元501室（建筑面积159.2平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）住宅用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年10月09日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 124.41 万元

评 估 单 价：人民币 7815 元/平方米

大 写 金 额：人民币壹佰贰拾肆万肆仟壹佰元整

提别提示：1、本估价报告自2018年11月26日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇一八年十一月二十六日



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、我们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/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司房地产估价师于2018年10月09日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



变且预期净收益等比递增的收益模式进行评估，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} * [1 - (\frac{1 + g}{1 + Y})^t]$$

注：V ——价值时点的收益价值；

t ——持有期年限；

A ——持有期内每年不变的净收益；

Y ——持有期内每年不变的报酬率；

g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 124.41 万元

评 估 单 价：人民币 7815 元/平方米


大 写 金 额：人民币壹佰贰拾肆万肆仟壹佰元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 静	6520180009		2018年11月26日



朱丽燕	6520000017		2018年11月26日
-----	------------	--	-------------

十二、实地查勘期

估价师于2018年10月09日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018年10月09日至2018年11月26日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年十一月二十六日

