

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院:

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、谨慎原则,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:为乌鲁木齐市沙依巴克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米东区永祥街451号座标2020商住小区6栋1110室;本次评估财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值、不包含二次装修价值)、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不动产登记信息查询结果及商品房预售合同(合同编号:YS0218224)记载,不动产权证号:乌房权证米字第2015457160号,权利人名称:邱锦生,建筑面积:68.1平方米,竣工时间:2013年01月01日,房屋性质:存量房产,房屋用途:办公用房,建筑物为钢筋混凝土结构地下一层、地上十四层,估价对象位于第十一层。邱锦生以出让方式取得土地使用权,规划用途为综合用地,分摊土地使用权面积4.81平方米,土地使用终止年限:2049年09月04日。

三、价值时点:2019年7月8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7月8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（50%权重）	收益法（50%权重）	估价结果
	总价（万元）	单价（元/平方米）			
邱锦生位于乌鲁木齐米东区永祥街451号座标2020商住小区6栋1110室	总价（万元）		70.36	64.03	67.20
	单价（元/平方米）		10332	9402	9868
房地产市场价值	总价（万元）		67.20		
	大写金额		人民币陆拾柒万贰仟元整		

**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

二零一九年九月五日

积率等信息清晰明确，本次评估不存在未定事项假设。

**3、背离事实假设：**根据委托方提供的评估资料及估价人员现场查勘情况，估价对象证载用途与估价对象的实际利用现状一致，本次评估不存在背离事实假设。

**4、不相一致假设：**估价对象的证载用途与实际用途一致，房屋所有权人与房屋所有权人一致；估价所依据的用途或权利人、名称、地址一致；本次评估不存在不相一致假设。

**5、依据不足假设：**估价委托人根据估价需要提供足以反应估价对象状况的评估资料（乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果及商品房预售合同（合同编号：YS0218224）），经估价人员尽职调查，估价对象所需评估信息记载清晰。故本次评估不存在依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告是受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托，评估邱锦生位于乌鲁木齐米东区永祥街451号座标2020商住小区6栋1110室房地产市场价值，为确定财产处置参考价提供服务。本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本次评估财产范围包括建筑物价值（包含基础配套设施设备价值、不包含二次装修价值）、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。估价对象已足额缴纳契税及房屋专项维修基金；根据新疆嘉禾物业服务有限公司提供的6-1110欠费说明，业主邱锦生

至今未办理入住手续，截至价值时点欠交物业费 11860.85 元，欠交暖气费 1498 元，欠交入网费 350 元，欠交电卡电费 200 元，欠交水费 48.4 元，共计欠交金额 13957.25 元（大写金额：人民币壹万叁仟玖佰伍拾柒元贰角伍分），欠交费用不影响本次评估结果，待拍卖实现时买受人办理入住需要交纳该费用。

4、根据委托方提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，估价对象已办理抵押登记，抵押权人：华夏银行股份有限公司乌鲁木齐河南路支行，抵押人：邱锦生，不动产权证明号：乌房米东区预字第 236430 号，抵押方式：一般抵押，债券数额：339000 元，债权履行起止时间：2012-04-05 至 2024-04-05。估价对象应偿还的法定优先受偿权由法院裁定为准。

5、根据委托方提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，估价对象已被沙依巴克区人民法院查封，查封类型：查封，查封文号：乌房查（2016）18190 号，查封文件：（2016）新 0103 执字第 1715 号，查封期限自 2016 年 10 月 08 日至 2019 年 10 月 07 日。

6、根据估价人员实地查勘，估价对象室内净层高为 4.86 米，因层高较高于建设时设计为双层办公用房，经现场核实，产权登记建筑物面积为一层面积，二层新增使用面积较一层较大。

7、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误差部分及受影响部分无效。

8、本估价报告有效期为壹年，即二零一九年九月五日至二零二零年九月四日，如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上，我们对此结果造成的损失不承担责任。



## 2、估价对象基本状况：

根据委托方提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载详见下表：

### 权属登记状况

不动产权证号	不动产房屋坐落	权利人名称	建筑面积	房屋用途	竣工时间	房屋性质
乌房权证米字第 2015457160号	乌鲁木齐市米东区永祥街 451号座标2020商住小 区6栋1110室	邱锦生	68.1㎡	办公用房	2013年01月01日	存量房产

估价对象房屋所有权人：邱锦生，坐落：乌鲁木齐市米东区永祥街451号座标2020商住小区6栋1110室，房屋性质：存量房产，建筑面积为68.1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：东临通达惠城商住小区，南临永祥街，西临新华凌市场，北临新疆轻工职业技术学院；估价对象土地使用权以出让方式取得，分摊土地使用权面积为4.81平方米，土地终止使用期限至2049年09月04日；宗地形状：较规则，地势平坦，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：

估价对象于2013年01月01日竣工，钢筋混凝土结构地下一层、地上十四层，估价对象位于第十一层，截至价值时点，估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明、供暖等系统，设施设备配置齐全，性能良好。估价对象为毛坯房，故本次评估财产范围不含二次装修价值。截至价值时点估价对象从外观查勘，承重物件基本完好，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，地面平整，根据估价人员现场对外部情况的查勘，结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为90%。

(1).《评估委托书》[(2018)新0103执恢110号]

(2). 人民银行公布的存款、贷款利率

(3). 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比较法、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 7 月 8 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(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
	同锦生位于乌鲁木齐米东区永祥街451号座标2020商住小区6栋1110室	总价(万元)	70.36	
	单价(元/平方米)	10332	9402	9868
房地产市场价值	总价(万元)	67.20		
	大写金额	人民币陆拾柒万贰仟元整		

## (十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
姚炜	6519970014		2019.9.5
张新明	6520070002		

## 参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
黄凤琦		2019.9.5

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零一九年七月八日当日。

(十三) 估价作业日期: 二零一九年七月二日至二零一九年九月五日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零一九年九月五日