

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

接受贵院的委托, 我对朱淼淼位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 房屋房地产进行了评估, 我根据国家有关房地产估价的相关规定, 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、估价测算, 并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下:

一、估价目的

为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围: 朱淼淼位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 房屋住宅房地产。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及应分摊的土地使用权价值, 不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

估价对象规模: 84.75 平方米《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》。

用途: 住宅。

权属: 依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》证明, 权属人为朱淼淼, 房屋所有权证号: 乌房权证新市区字第 2013404762 号。

三、价值时点

根据本次估价目的, 结合委托方要求, 综合确定本次评价价值时点为 2020 年 6 月 4 日 (实地查勘之日)。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值, 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, 以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法等估价原则, 按照法定的估价工作程序, 运用科学的估价方法, 在对估价对象实地查勘以后, 认真分析现有文件、资料的基础上, 评估得出估价对象在价值时点

(2020年6月4日)满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

估价结果汇总表

(币种：人民币)

估价方法	比较法	收益法
相关结果		
评估单价 (元/m ²)	7369	6509
权重取值	70%	30%
最终单价 (元/m ²)	7111	
建筑面积 (m ²)	84.75	
总价 (元)	602657	
大写 (元)	陆拾万零贰仟陆佰伍拾柒	

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致的, 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;

(二) 在评估结果有效期内, 评估对象状况或房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整;

(三) 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, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 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。

(五) 经与乌鲁木齐市新市区人民法院执行法官沟通, 本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(七) 被执行人未到达现场, 估价人员通过房产中介公司对室内进行了现场查勘。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人: 贾俊丽

二〇二〇年六月十七日



房地产估价结果报告

受托对朱淼淼位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 房屋，以“为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市新市区人民法院
机构地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
承办人：王凯泽
联系方式：13999853235

二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司
机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道 1119 号大成尔雅 A 座 908 室
法定代表人：贾俊丽
备案等级：贰级
证书编号：乌房估证 2-006
联系电话：0991-4665222

三、估价目的

为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

朱淼淼所有住宅位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 221 号和兴嘉苑二期高 6 栋 17 层 1 单元 1702 房屋。本次估价对象为该套住宅房地产、二次装修及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	朱淼淼位于乌鲁木齐市新市区喀什东路221号和兴嘉苑二期高6栋17层1单元1702房屋的涉案住宅房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市新市区喀什东路221号和兴嘉苑二期高6栋17层1单元1702房屋		
	规模	建筑面积为84.75平方米		
	用途	登记用途	住宅	
		实际用途	住宅	
	权属	土地所有权		国家所有
		土地使用权	权利种类	委托人未提供相关资料
			土地使用权人	
房屋所有权		所有权人	朱淼淼	
	权属登记编号	已取得乌房权证新市区字第2013404762号《房屋所有权证》		

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况
项目名称	朱淼淼位于乌鲁木齐市新市区喀什东路221号和兴嘉苑二期高6栋17层1单元1702房屋的涉案住宅房地产市场价值评估报告
坐落	新市区喀什东路221号和兴嘉苑二期高6栋17层1单元1702室
权属登记编号	委托人未提供相关资料
土地使用期限	
土地使用权面积	
四至	估价对象北至福泰雅居住住宅小区，南至喀什东路，西至东路，东至喀什东路北二巷
开发程度	宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、

	通气)和场地平整
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形,对土地利用较为有利

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况,估价对象建筑物基本状况见下表:

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	暗装供水、供电,电话线路,宽带,有线电视;水、电、暖等基础设施设备齐全,维护状况较好
建成时间	估价对象修建年代为2011年
使用及维护状况	现状良好,使用正常,属完好房,约九成新
装饰装修	估价对象为和兴嘉苑二期其中的一套住宅,其附属设施指室内二次装修。 估价对象入户门:防盗门。室内:地砖地面、乳胶漆墙面、石膏吊顶、木门包门套、塑钢窗;卧室1:地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆顶、木门包门套、塑钢窗、一体柜、书架;卧室2:地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆顶、木门包门套、塑钢窗、一体柜;厨房:地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶、推拉门、塑钢窗、橱柜、吊柜;卫生间:地砖、墙砖、扣板吊顶、推拉门、洗手池一体柜、坐便器。

五、价值时点

根据本次估价目的,结合委托方要求,综合确定本次评估价值时点为2020年6月4日(实地查勘之日)。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值,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,以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、二次装修及其应分摊的土地使用权价值,

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;

②《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;

③《城镇土地估价规程》; GB/T 18508-2014;

3. 委托方提供的相关资料

①《乌鲁木齐市新市区人民法院委托书》;

②估价对象产权人身份证复印件;

③《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件;

4. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、 估价方法

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况, 结合估价对象的具体特点及估价目的, 估价对象选用比较法和收益法进行评估。

比较法: 是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法; 较具体地说, 是选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法: 是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法; 较具体地说, 是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换成价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则, 按照法定的估价工作程序, 运用科学的估价方法, 在对估价对象实地查勘以后, 认真分析现有文件、资料的基础上, 评估得出估价对象在价值时点(2020年6月4日)满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示:

估价结果汇总表

(币种：人民币)

相关结果 \ 估价方法	比较法	收益法
评估单价 (元/m ²)	7369	6509
权重取值	70%	30%
最终单价 (元/m ²)	7111	
建筑面积 (m ²)	84.75	
总价 (元)	602657	
大写 (元)	陆拾万零贰仟陆佰伍拾柒	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009	王雪	2020年6月10日
文春澍	中国注册房地产估价师 姓名 文春澍 注册号 6520190007	文春澍	2020年6月10日

十二、实地查勘日期

估价人员于2020年6月4日当日完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二〇年五月三十日至二〇二〇年六月十日，估价报告出具日期为二〇二〇年六月十日。

新疆中浩房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十日

