

## 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

估价对象为新疆西域金城房地产开发有限公司名下位于博乐市北京路青河名门1幢在建工程33套房地产；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地上27层，地下1层，结构为剪力墙框架和框架结构，外墙为涂料，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；东西朝向，两梯两户，本次评估33套房产，12套商业铺面，21套住宅。修建年代为2014年。四至为东至联通路，南至北京北路，西至景观河，北至空地。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12月18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12月18日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格42984970元。大写金额：人民币肆仟贰佰玖拾捌万肆仟玖佰柒拾元整。

幢号	房号	结构	竣工日期	层数		用途		房型或间数	建筑面积(平方米)	房地产评估单价/元	房地产评估值
				地上	所在	房屋规划用途	房屋使用用途				
				地下							
1幢	1-05室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	91.26	18263	1666681
1幢	1-06室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	28.11	18646	524139
1幢	1-07室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	34.37	18646	640863
1幢	1-08室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	68.5	18263	1251016
1幢	1-09室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	27.97	18451	516074
1幢	1-13室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	88.19	18366	1619698
1幢	1-15室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业	其他	229.62	18476	4242459
1幢	1-19室	框架结构	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业		166.86	18569	3098423
1幢	1-20室	框架结构	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业		164.89	18781	3096799
1幢	1-21室	框架结构	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业		184.52	18988	3503666
1幢	1-23室	框架结构	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业		252.34	18467	4659963
1幢	1-24室	框架结构	2015/12/31	27/1	1	商业用房	商业		395.9	18275	7235073
1幢	1单元302室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	3	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3340	489778
1幢	1单元401室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	4	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3360	498254
1幢	1单元402室	剪力墙框架	2015/12/31	27/1	4	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3360	492710

1幢	1单元 501室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	5	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3380	501220
1幢	1单元 502室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	5	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3380	495643
1幢	1单元 701室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	7	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3420	507152
1幢	1单元 901室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	9	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3460	513083
1幢	1单元 902室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	9	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3460	507374
1幢	1单元 1101室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	11	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3500	519015
1幢	1单元 1201室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	12	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3520	521981
1幢	1单元 1401室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	14	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3560	527912
1幢	1单元 1402室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	14	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3560	522038
1幢	1单元 1601室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	16	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3600	533844
1幢	1单元 1602室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	16	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3600	527904
1幢	1单元 1701室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	17	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3620	536810
1幢	1单元 1702室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	17	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3620	530837
1幢	1单元 1801室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	18	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3640	539776
1幢	1单元 1901室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	19	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3660	542741
1幢	1单元 1902室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	19	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3660	536702
1幢	1单元 2001室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	20	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3680	545707
1幢	1单元 2002室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	20	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3680	539635
合计									4831.77		42984970

## 六、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

1、由于当事人未能到达现场，故未能取得入户钥匙，估价人员无法进入室内查勘。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，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、由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况；

3、估价对象于2014年10月31日竣工，2015年12月16日办理商品房预售许可证；

4、本次评估未考虑后期办理相关产证费用；

5、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；

6、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；

7、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；

8、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证；

9、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

二〇二〇年一月十七日



1幢	1单元 1601室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	16	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3600	533844
1幢	1单元 1602室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	16	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3600	527904
1幢	1单元 1701室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	17	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3620	536810
1幢	1单元 1702室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	17	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3620	530837
1幢	1单元 1801室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	18	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3640	539776
1幢	1单元 1901室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	19	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3660	542741
1幢	1单元 1902室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	19	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3660	536702
1幢	1单元 2001室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	20	住宅	住宅	三室二厅	148.29	3680	545707
1幢	1单元 2002室	剪力墙框 架	2015/12/31	27/1	20	住宅	住宅	三室二厅	146.64	3680	539635
合计									4831.77		42984970

### 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	2020年1月17日
田瑞	6520190024	田瑞	2020年1月17日

### 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2019年12月18日。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期自2019年12月18日，估价报告提交日期2020年01月17日。

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇二〇年一月十七日