

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市天山区人民法院:

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。现将估价报告摘要如下:

### 一、估价对象

#### (一) 估价对象范围

财产范围为丁爱平名下的乌鲁木齐市天山区大湾北路 850 号金坤中环花园·溢景轩 7 栋 4 单元 301 室房屋、室内二次装修及相应分摊的土地使用权;估价对象范围不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### (二) 估价对象基本状况

估价对象房屋坐落于乌鲁木齐市天山区大湾北路 850 号金坤中环花园·溢景轩 7 栋 4 单元 301 室,宗地外开发程度达到了“七通一平”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)和宗地内七通一平,根据现场勘查和估价委托人提供的权属资料记载的内容,估价对象基本状况见下表:

估价对象基本状况表

房屋所有权人	丁爱平		
不动产权证证号	2008000116		
产权共有情况	单独所有	建筑面积	108.73 m <sup>2</sup>
所在层/总层数	3 层/6 层	产权来源	其他
修建年代	2006 年	结构	砖混结构
朝向	南北	用途	住宅
不动产单元号	650102023000GB00207F00220012		
共有宗地面积	/m <sup>2</sup>	分摊土地 使用权面积	/m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	/止	土地使用权类 型	/
四至	东: 朗天峰景小区; 南: 富康街; 西: 大湾北路; 北: 秀和苑小区		
土地级别	四级	土地用途	住宅

### 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 2020 年 4 月 9 日。

#### 四、价值类型

(一) 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；

(二) 本次估价结果包括应分摊的土地使用权价值；

(三) 依据估价目的，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、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘和对邻近地区进行市场调查后，结合估价对象本身的特性，进行综合分析，估价方法确定如下：

估价对象房地产价值采用比较法和收益法进行测算。

#### 六、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，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 2020 年 4 月 9 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 910070 元，人民币大写金额玖拾壹万零柒拾元整，房地产单价为 8370.00 元/平方米。

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
测算结果	总价(元)(取整)	954867	865228
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8782.00	7958.00
评估价值	总价(元)(取整)	910070	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8370.00	

#### 七、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

(一) 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

(二) 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。





## 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：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价被执行人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价被执行人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师刘翔，估价人员张松雪等人均已于 2020 年 4 月 9 日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 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4月24日
田瑞	6520190024	田瑞	2020年4月24日