

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年四月七日至二〇二〇年四月十七日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》【编号：2017-dak018-12266】，估价对象位于天山区新民路操场巷小区 9 栋 5 层 1 单元 509 室，权证号：00298074，该小区共有 11 栋楼，小区规模适中，估价对象的权利人为张玉芳，房屋性质为房改房，共 6 层，估价对象位于第 5 层，建筑结构为砖混结构，房屋建筑面积为 73.05 平方米。

二、估价目的：为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点的公开市场价值。

三、价值时点：二〇二〇年四月七日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了比较法与收益法进行估价。

六、估价结果：根据国家标准《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】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年四月七日的房地产公开市场价值为：**评估单价 12730 元/平方米，评估总价 929927 元，大写：人民币玖拾贰万玖仟玖佰贰拾柒元整。**

七、特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。



新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年四月十七日



(二) 土地基本状况

估价对象地址	四至	地类 (用途)	土地 形状	土地开发程度
乌鲁木齐市天山区新民路操场巷小区 9 栋 5 层 1 单元 509 室	东至军区住所、南至乌鲁木齐市广播电视局、西至新民路、北至新疆维吾尔自治区工会干部学校	住宅	规则 矩形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和宗地红线内场地平整。

(三) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	证载用途/ 实际用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市天山区新民路操场巷小区 9 栋 5 层 1 单元 509 室	73.05	住宅/住宅	2.8 米	第 5 层/共 6 层	空间分区以及各空间的交通流线合理。	维护保养良好
装饰装修	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	房屋性质	
建筑物外墙面为涂料；入户门为防盗门，室内门为实木门，窗为塑钢窗；公共部分顶棚为刷白、墙面为刷白、地面为水泥地坪；客厅卧室顶棚为造型吊顶、墙面为乳胶漆，有电视背景墙，地面为实木地板；厨房和卫生间墙面为瓷砖到顶、地面为地砖、顶棚为 PVC 扣板。	1990 年	砖混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全，性能良好。有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。	良好	房改房	

五、价值时点

二〇二〇年四月七日。



六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二〇年四月七日房地产公开市场价值。

齐市房地产市场状况及评估方法的使用性及运用的难度等因素，以及估价对象的实际状况，因比较法的测算价格更接近市场成交价格，故估价人员舍去收益法测算出的价格，以比较法测算的价格来确定本次估价对象的评估值。得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年四月七日的房地产公开市场价值为：**评估单价 12730 元/平方米，评估总价 929927 元，大写：人民币玖拾贰万玖仟玖佰贰拾柒元整。**

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
庞继兰	6520030022		2020年 4月 17日
张炜贤	6520040046		2020年 4月 17日

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月七日。

十三、估价作业期

二〇二〇年四月七日至二〇二〇年四月十七日。

十四、特殊事项说明：

- 1、本次估价我公司估价人员在现场勘查时发现估价对象实际门牌号为 9 栋 5 层 1 单元 501 号，《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中记载的门牌号为 9 栋 5 层 1 单元 509 号，在拍卖成交后需要到社区开具门牌号变更证明后进行产权登记，特此提醒报告使用人注意！
- 2、委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，建筑物建成于 1990 年。
- 3、房屋性质为房改房，在拍卖成交后需要到相关部门缴纳土地出让金(转移登记时以窗口计费为准)。

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月十七日

