

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

接受贵院的委托, 我对李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层房地产进行了评估, 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

为乌鲁木齐市天山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:** 李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层住宅房地产。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:** 165.56 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, 权属人为李社银, 房屋预售合同号: 乌房预水字第 15469910 号。

### 三、价值时点

根据本次估价目的, 结合委托方要求, 综合确定本次评价值时点为 2019 年 11 月 29 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

(2019年11月29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 <sup>2</sup> )	7851	5504
权重取值	100%	0%
最终单价(元/m <sup>2</sup> )	7851	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	165.56	
总价(元)	1299812	
大写(元)	壹佰贰拾玖万玖仟捌佰壹拾贰	

**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) 经与乌鲁木齐市天山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) 因被执行人未到达现场,受条件限制,估价人员只对跃层部分房间进行了查勘,未能对所有房间进行查勘,无法了解室内全部装修及其使用状况,本次估价按已查勘房间装修为标准进行设定评估;若与实际不一致,需重新进行现场查勘,调整评估值。

新疆中浩房地产评估有限公司  
 法定代表人:贾俊丽  
 二〇一九年十二月三日



基本状况	项目名称	李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层的涉案住宅房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层		
	规模	建筑面积为 165.56 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
			土地权利人	
		房屋所有权	所有权人	李社银
	权属登记编号		已取得乌房预水第 15469910 号 《房屋预售合同》	

(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	李社银位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层的涉案住宅房地产市场价值评估报告
坐落	水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 13 栋 6 层 2 单元 601 跃层
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	估价对象北至空地，南至温泉东路，西至东淘紫金苑，东至葛家沟东路
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	本次估价设定估价对象修建年代为 2015 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	估价对象为百商·托斯卡纳一期其中的一套住宅，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、壁纸墙面、石膏吊顶、木门包门套、塑钢窗、鞋柜；卧室 1：榻榻米、壁纸墙面、乳胶漆顶、木门包门套、石膏顶线；卧室 2：地砖地面、壁纸墙面、石膏板顶、木门包门套；厨房：地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶、木门包门套、塑钢窗、橱柜；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 2019 年 11 月 29 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，不包含室内的动产、及债权债务等其他财产权利。

#### 七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原

(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 <sup>2</sup> )	7851	5504
权重取值	100%	0%
最终单价 (元/m <sup>2</sup> )	7851	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	165.56	
总价 (元)	1299812	
大写 (元)	壹佰贰拾玖万玖仟捌佰壹拾贰	

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	2019年12月3日
文春淑	中国注册房地产估价师 姓名 文春淑 注册号 6520190007	文春淑	2019年12月3日

十二、实地查勘日期

估价人员于2019年11月29日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇一九年十一月二十八日至二〇一九年十二月三日，估价报告出具日期为二〇一九年十二月三日。

新疆中浩房地产评估有限公司

二〇一九年十二月三日

