

## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院

受贵院委托，新疆国信志诚房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价值。

### 二、估价对象

#### （一）估价对象范围：

财产范围包括名下位于米东区碱沟西路 576 号 21 栋 2 层 2 单元 201 室房产、装饰装修、配套设施以及相应分摊的土地使用权，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：

估价对象位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 576 号（特变阳光绿景小区）21 栋 2 层 2 单元 201 室，估价对象所在楼栋为多层住宅，混合结构，地上 6 层，地下 1 层，共 4 单元，一梯二户，竣工时间为 2007 年 12 月 01 日。估价对象位于 21 栋 2 层 2 单元 201，三室二厅，房屋用途为住宅，建筑面积为 95.97 m<sup>2</sup>，南北朝向。估价对象所在宗地四至为：东临永丰南路；南临广兴西街北一巷；西临龙河南路；北临碱沟西路。宗地坐落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较规则。

#### （三）估价对象权益状况：

房屋：根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果记载，不动产权证号：

乌房权证米东区字第 2013369400 号，不动产单元号：650109016005GB00017F00110026，权利人：杨震，房屋坐落：米东区碱沟西路 576 号 21 栋 2 层 2 单元 201 室，房屋用途为住宅，建筑面积为 95.97 m<sup>2</sup>，房屋结构为混合结构。

### 三、价值时点

2023 年 10 月 24 日-(实地查勘完成日)。

### 四、价值类型

#### (一) 价值类型及定义：

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的房地产市场价格，由此确定本次评估的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是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。

#### (二) 价值内涵：

本次估价的市值包含了估价对象住宅房产、配套设施、装饰装修以及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

### 五、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

### 六、估价结果

经过综合分析、测算和判断，确定估价对象(杨震名下位于米东区碱沟西路 576 号 21 栋 2 层 2 单元 201 室)，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，在价值时点 2023 年 10 月 24 日的房地产市场价格评估结果为：599,580.25 元(大写人民币伍拾玖万玖仟伍佰捌拾元贰角伍分)，房地产单价：6,247.58 元/m<sup>2</sup> (大写人民币陆仟贰佰肆拾柒元伍角捌分)。

**评估结果汇总表**      币种：人民币      单位：元

估价方法	比较法	收益法
相关结果		

测算结果	总价（元）	599,580.25	173,917.79
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6,247.58	1,812.21
评估价值	总价（元）	599,580.25	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6,247.58	

## 七、特别提示

（一）本报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，我们在确定评估结果时未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也未考虑估价对象在快速变现时应负担的拍卖交易等相关税费。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价格，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

### （五）需要特别说明的事项：

1. 根据司法鉴定程序，2023年09月20日我们接受乌鲁木齐市米东区人民法院委托，于2023年10月24日组成鉴定小组赴估价对象所在地进行实地查勘，房屋坐落于米东区碱沟西路576号21栋2层2单元201室，制作现场查勘记录1份，我们走访了周边小区及房产中介了解房屋市场情况。委托人提供了“乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果”复印件1份。

2. 鉴定评估委托书委托需鉴定评估的财产为“被执行人名下位于米东区碱沟西路576号21栋2层2单元201室”。由委托书可见，我公司承担

的只是房地产价格评估。根据《城市房地产转让管理规定》和《中华人民共和国民法典》以及《中华人民共和国城市房地产管理法》等房地产相关法律法规规定：“房地产转让时，房屋所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让”。本估价报告的评估价值中包含估价对象分摊的土地使用权价值。

3、所有涉及权属的评估资料均来源于委托人提供。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第九十条规定：“当事人对自己提出的诉讼请求所依据的事实或者反驳对方诉讼请求所依据的事实，应当提供证据加以证明，但法律另有规定的除外。在作出判决前，当事人未能提供证据或者证据不足以证明其事实主张的，由负有举证证明责任的当事人承担不利的后果。”《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第三十一条第二款规定：“对需要鉴定的事项负有举证责任的当事人，在人民法院指定的期限内无正当理由不提出鉴定申请或者不预交鉴定费用或者拒不提供相关材料，致使对案件争议的事实无法通过鉴定结论予以认定的，应当对该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

4、人民法院在委托书中未明确价值时点，本次估价以对估价对象实地查勘完成日为价值时点。

5、人民法院未书面明确评估对象交易税费的负担方式，本报告也未考虑估价对象在变现时应负担的拍卖交易等相关税费。评估对象变现后的交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

（六）如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本估价机构进行更正。

（七）本估价报告一式伍份，估价机构保留壹份，交付委托方肆份，报告中的注册房地产估价师签字、估价机构盖章均为原件，复印件无效。

(八) 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。使用本报告的结论应符合估价报告中的假设和限制条件。

估 价 机 构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人：刘思荣



二〇二三年十月三十日



## 一、估价师声明

根据我们的专业知识和良好的职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在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说明的估价假设和限制条件的限制；

（三）我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

（四）我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册证号	盖章(签名)	签名日期
刘思荣	6520040083	 刘思荣	2023年10月30日
张晓娟	3720150086	 张晓娟	2023年10月30日