

致估价委托人函

乌苏市人民法院:

接受贵院的委托, 我对周永辉位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2 单元 502 室房地产进行了评估, 我公司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

为乌苏市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: 周永辉位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2 单元 502 室房地产, 为多层住宅楼的其中一套。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、债权债务等其他权利。

估价对象规模: 证载建筑面积 148.01 平方米。

用途: 住宅。

权属: 依据委托方提供的《乌苏市房屋登记信息查询结果》, 估价对象已取得 00041923 号《房屋所有权证》; 已取得编号为 2015000000155 号《国有土地使用权证》。

三、价值时点

根据本次估价目的, 结合委托方要求, 综合确定本次评估价值时点为 2019 年 10 月 17 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。

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 10 月 17 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)

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/平方米)		2439
	权重		100%
评估单价 (元)			2439
建筑面积 (平方米)			148.01
评估总价 (元)			360996

大写人民币叁拾陆万零玖佰玖拾陆元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值。

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) 经与乌苏市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。



估价对象基本状况

基本状况	项目名称	周永辉位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2 单元 502 室的涉案住宅房地产市场价格价值评估报告		
	坐落	乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2 单元 502 室		
	规模	登记建筑面积为 148.01 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	国有建设用地使用权
			土地使用权人	周永辉
		房屋所有权	所有权人	周永辉
	权属登记编号		依据委托方提供的《乌苏市房屋登记信息查询结果》表，估价对象已取得 00041923 号《房屋所有权证》及 2015000000155 号《国有土地使用权证》	

(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	周永辉位于乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2 单元 502 室的涉案住宅房地产市场价格价值评估报告
坐落	乌苏市南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2 单元 502 室
权属登记编号	2015000000155 号《国有土地使用权证》
土地使用权终止日期	2045-08-15
土地使用权面 (m ²)	28.1
四至	估价对象北至国家税务总局乌苏市税务局第一税务分局，南至乌苏市电信局，西至乌鲁木齐南路，东至安居巷
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）及宗地内场地平整
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	砖混
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，维护状况一般
建成时间	房屋修建年代设定为2006年
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房，约七成新
装饰装修	估价对象为多层单元楼中的一套，其附属设施指室内二次装修，估价对象入户门：防盗门，木地板地面、壁纸墙面、石膏吊顶；卧室一：木地板地面，壁纸墙面、石膏吊顶，塑钢窗；卧室二：地砖地面，壁纸墙面及顶，塑钢窗；卧室三：地砖地面，壁纸墙面及顶，塑钢窗；卫生间：地砖地面，瓷砖墙面，扣板顶；厨房：地砖地面，墙砖墙面，扣板顶，吊柜。

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10月17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、债权债务等其他权利。

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、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。


2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等

乌苏市房屋登记信息查询结果

20190074

被查询人	周永辉身份证：654222197402250519
查询目的	查询在乌苏市房产登记信息
<p style="text-align: center;">查询结果</p> <p>经查位南苑办事处乌鲁木齐南路怡景花园小区 12 幢 2-502 室，属周永辉所有，产权号：00041923，面积：148.01 平方。登记时间：2015-05-22。2015-06-29 至 2018-06-28 在卜永东、徐成梅 抵押贷款 30 万。</p> <div style="text-align: center;"><p>乌苏市不动产登记中心 2019年10月17日</p></div> <p>特别声明：1、本证明只限于在乌苏市的房产信息登记情况，并不排除在乌苏市以外其它城市是否有房产登记记录。2、如提供的证件与房屋登记系统中记载的证件不一致，导致无法查询的不在本查询范围内。3、集资购房未在我市房屋产权档案登记系统中登记备案的不在本查询范围内。</p>	