

## 致估价委托人函

### 鄯善县人民法院：

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。估价结果如下：

#### 一、估价对象

估价对象为新疆蓝天菱镁环保科技股份有限公司名下位于鄯善县蒲昌路北侧宏泽居花园小区4号住宅楼一单元201室住宅房地产；财产范围包括建筑物、地下室及相应分摊土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象所在楼栋为总层数6层，估价对象位于2层，结构为混合结构，外墙为墙砖，单元门为防盗门，入户门为防盗门，窗户为塑钢窗；东西朝向，一梯两户（一部电梯，一部步行梯），建筑面积87.24平方米，现状用途为住宅用房。修建年代为2016年。四至为东至住宅，南至蒲昌路，西至青年路，北至住宅。基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

#### 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2019年12月30日。

#### 四、价值类型

1、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；

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。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



交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次估价结果包括房产、地下室及相应分摊土地使用权价值。

3、根据估价目的，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，估价方法选用比较法和收益法，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2019年12月30日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为285711元，人民币大写贰拾捌万伍仟柒佰壹拾壹元整，房地产单价为3275元/平方米。

### 六、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

1、估价人员现场查勘得知：该房屋拖欠物业费2017年至2019年共计三年，共6281.28元，（按照商业办公物业收费标准）。经供热公司调查得知未拖欠暖气费，由于未取得水卡电卡等相关资料估价人员无法得知水费电费相关拖欠情况。

2、本次估价结果不包含土地增值税。土地增值税是指转让国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物并取得收入的单位和个人，以转让所取得的收入包括货币收入、实物收入和其他收入减去法定扣除项目金额后的增值额为计税依据向国家缴纳的一种税赋，不包括以继承、赠与方式无偿转让房地产的行为。纳税人为转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权、并取得收入的单位和个人。征税对象是指有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权所取得的增值额。土地增值税是指房地产经营企业等单位和个人，有偿转让国有土地使用权以及在房屋销售过程中获得的收入，扣除开发成本等支出后的增值部分，要按照累进税率比例（10%-60%）向国家缴纳的一种税费。

3、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

4、在评估结果使用期限内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

5、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，房地产估价机构和房地产估价师依法不承担责任；

6、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。

7、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。使用本报告的结论是应符合估价报告中的假设和限制条件。如有异议，请委托人在5日内向我公司提出书面说明。

特此函告

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

二〇二〇年一月十日





- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

### 十、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，估价方法选用比较法和收益法，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2019年12月30日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为285711元，人民币大写贰拾捌万伍仟柒佰壹拾壹元整，房地产单价为3275元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

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1月10日
田瑞	6520190024	田瑞	2020年1月10日

### 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2019年12月30日。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期自2019年12月30日，估价报告提交日期2020年01月10日。

乌鲁木齐新土地资产评估有限公司  
二〇二〇年一月十日

