



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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：

财产范围包括位于天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 6 栋 3 层 3 单元 302 室（带地下室）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：

估价对象位于天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 6 栋 3 层 3 单元 302 室，估价对象所在楼栋为多层住宅，混合结构，地上六层，地下一层，四个单元，竣工时间为 2007 年 11 月 14 日。估价对象位于三单元第三层，一梯两户，建筑面积为 139.11 m<sup>2</sup>，面西南朝向，估价对象户型布局为三室二厅一厨二卫。估价对象所在宗地四至为：东临大湾北路；南临中湾街；西临富康街南二巷；北临富康街。开发程度：宗地外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路”，宗地内达到七通一平即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路，场地平整”。宗地座落土地地势平坦，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，产权证号为新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0078179 号，权利人为比力克孜·艾买提，



房屋坐落为天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 6 栋 3 层 3 单元 302 室，房屋用途为住宅，建筑面积为 139.11 m<sup>2</sup>，房屋结构为混合结构，竣工时间为 2007 年 11 月 14 日。

### 三、价值时点

2021 年 6 月 21 日-(实地查勘日)。

### 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房屋（带地下室）及相应分摊的土地使用权价值。

### 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(位于天山区大湾北路 799 号裕鑫佳苑 6 栋 3 层 3 单元 302 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 2021 年 6 月 21 日的房地产市场价格评估结果为：1,143,959.96 元(大写人民币壹佰壹拾肆万叁仟玖佰伍拾玖元玖角陆分)，房地产单价：8223.42 元/m<sup>2</sup>（大写人民币捌仟贰佰贰拾叁元肆角贰分）。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

估价对象及结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1,143,959.96	233,358.00



	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8223.42	1677.51
评估价值	总价 (元)	1,143,959.96	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	8223.42	

### 七、特别提示

(一)本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范，进行了认真细致的工作。

(二)若该估价对象采用拍卖方式进行处置，则拍卖底价应充分考虑快速变现率。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，如进入拍卖程序，可由有资格的拍卖机构和人民法院依据有关法规确定。本报告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。估价对象快速变现时往往难以达到正常价格水平，本公司对价值时点后估价对象发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。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)需要特别声明的事项：

1. 根据司法鉴定程序，2021年6月21日我们接受乌鲁木齐市天山区人民法院委托，并组成鉴定小组于2021年6月21日赴估价对象所在地参与实地查勘，估价对象房屋坐落位于天山区大湾北路799号裕鑫佳苑6栋3层3单元302室，申请执行人与我们一同进行估价对象实地查勘，由于被执行人不配合，未能进入估价对象内部进行查勘，我们进入与估价对象同户型的202室调查了解相关情况，查勘完毕后，申请执行人对实地查勘记录进行签字确认。随后我们在周边区域走访了解房屋市场情况。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“被执行人比力克孜·艾买提名下位于天山区大湾北路799号裕鑫佳苑6栋3层3单元302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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用者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



二〇二一年七月一日



### 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
周天敏	6519970034	中国注册房地产估价师 周天敏 注册号 6519970034	2021年7月1日
朱琳	6520180003	中国注册房地产估价师 朱琳 注册号 6520180003	2021年7月1日