

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院:

接受贵院的委托,我对阿不都卡德尔·阿布拉位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 272 号 5 栋 7 层 707 室住宅房地产进行了评估,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

为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级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:阿不都卡德尔·阿布拉位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 272 号 5 栋 7 层 707 室住宅房地产。该栋建筑总层数为二十一层,估价对象位于第七层,本次估价对象为该住宅房地产、室内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:证载建筑面积 105.83 平方米。

用途:住宅。

权属:依据委托方提供的权属资料证明,估价对象已办理产权登记,权属人为阿不都卡德尔·阿布拉,依据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果可知,估价对象已取得乌房权证沙依巴克区字第 2014305949 号《房屋所有权证》。

三、价值时点

根据本次估价目的,结合委托方要求,综合确定本次评价值时点为 2022 年 4 月 12 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（2022年4月12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	收益法
测算结果	单价（元/平方米）		9469	8570
	权重		50%	50%
评估单价（元/平方米）			9020	
建筑面积（平方米）			105.83	
评估总价（元）			954587	
大写（元）			玖拾伍万肆仟伍佰捌拾柒	

大写人民币玖拾伍万肆仟伍佰捌拾柒元整，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）经与乌鲁木齐市中级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

评估单价 (元/平方米)	9020
建筑面积 (平方米)	105.83
评估总价 (元)	954587
大写 (元)	玖拾伍万肆仟伍佰捌拾柒

大写人民币玖拾伍万肆仟伍佰捌拾柒元整, 上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
付亮	中国注册房地产估价师 姓名 付亮 注册号 6520210022	付亮	2022年4月8日
刘海勇	中国注册房地产估价师 姓名 刘海勇 注册号 6520210017	刘海勇	2022年4月18日

十二、实地查勘日期

估价人员于2022年4月12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

估价作业日期二〇二二年四月十二日至二〇二二年四月十八日, 估价报告出具日期为二〇二二年四月十八日。

