



致估价委托人函

致函对象：乌鲁木齐市新市区人民法院

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

● 权利人：魏莹；

● 财产范围：估价对象为建筑面积 146.24 m²的住宅房地产建筑物及对应的土地使用权，（包含不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

● 名称：魏莹所有的住宅房地产

● 坐落：水磨沟区南湖北路东二巷 188 号南湖高层小区 B 区 11 栋 17 层 4 单元 1702；

● 规模：单套住宅，房屋建筑面积为 146.24 m²及对应的土地使用权；

● 用途：住宅房地产；

● 权属：权利人为魏莹，已取得权属证书，权属清楚。

价值时点：2021 年 11 月 04 日（现场查勘日期）

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 04 日的估价结果如下：



评估总价：人民币 1474099 元。

大写金额：人民币壹佰肆拾柒万肆仟零玖拾玖元整。

单价：人民币 10080 元/m²，面积：146.24 m²。

特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

致函日期：2021 年 11 月 08 日





估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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、误导性陈诉和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师丁亚晨和估价助理朱泉宇于2021年11月04日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章
丁亚晨	中国注册房地产估价师 姓名 丁亚晨 6520200028	
洪泉峰	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 6520110021	