

## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二二年二月九日至二〇二二年三月一日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**一、估价对象：**根据贵方提供的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定、评估委托书》[（2021）新 0102 执恢 1290 号]、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象为乌鲁木齐市天山区五星路 25 号 16-3-102 室住宅房地产，坐落于乌鲁木齐市天山区五星路 25 号，估价对象的权利人为肖杰，不动产权证号为 00329026，房屋建筑面积为 86.21 m<sup>2</sup>，建筑结构为框架结构，用途为住宅，房屋性质为存量房产，朝向为西，建成时间为 2001 年 11 月 11 日，估价对象所在楼栋共地上 6 层，估价对象位于第 1 层，所在单元一梯四户。估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、基础配套设施及公共配套设施，不包括室内装修、不可搬移的设施设备、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**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：**二〇二二年二月二十五日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**本次采用了比较法、收益法进行估价。

**六、估价结果：**根据国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，测算得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年二月二十五日的估价结果如下：

估价结果汇总表 (币种: 人民币)

项目		估价结果
测算结果	评估总价 (元)	686145
	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	7959
	大写: 陆拾捌万陆仟壹佰肆拾伍元整	

七、特别提示:

- (1) 估价结果仅为公开市场价格, 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。
- (2) 本估价报告不应作为价格实现的保证。
- (3) 本次估价对象土地性质为划拨, 交易产生土地出让金依据《乌鲁木齐市国土资源交易中心收费依据及收费标准公示》及转移登记窗口打印收费表为准。

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年三月一日



## 估价师声明

### 我们郑重声明:

- 一、注册房地产估价师在本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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、报告是以委托人提供的资料及评估人员现场查勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师许媛已于二〇二二年二月二十五日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 七、本次出具报告没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、本估价报告仅对委托人负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产的处置参考价提供价值参考依据。
- 十、本报告复印件无效。
- 十一、估价师签字:

姓名	注册号	签名	签名日期
汪芸	6520210013	汪芸	2022年 3月 1 日
许媛	6520210038	许媛	2022年 3月 1 日

### 十二、估价人员签字:

姓名	签名	签名日期
何胜男	何胜男	2022年 3月 1 日