

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师杨西安(注册号:6520210005)、盛英(注册号:6520190010)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于乌鲁木齐市沙依巴克区师大西路159号昆仑小区（集资建房）3号住宅楼1单元31C室的住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，产权人为巴托尔·扎克，房屋用途为住宅、实际用途为住宅，位于楼幢总层数33层的31层；房屋结构为钢筋混凝土结构；房屋建筑面积106.67平方米，不动产权证号为：新（2020）乌鲁木齐市不动产权第0243847号。

三、价值时点：2021年12月30日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
市场价格	乌鲁木齐市沙依巴克区师大西路159号昆仑小区（集资建房）3号住宅楼1单元31C室住宅	13,667	1,457,859
大写（人民币元）		壹佰肆拾伍万柒仟捌佰伍拾玖元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象二次装修和家电家具等动产价值，不包括估价对象原有的担保权和其他法定优先受偿权。

(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。

(4) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

(5) 本次评估于现场勘查之日（2021年12月30日），在估价对象所在小区物业公司调查所知：估价对象房地产欠缴物业费共4232元。本次估价结果未扣除上述欠缴费用，仅作披露，提请报告使用人注意。

欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨西安

致函日期：2022年1月18日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。
2. 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。
3. 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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师杨西安和盛英于2021年12月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	杨西安	盛英
注册号	6520210005	6520190010
签字		
签字日期	2022年1月18日	2022年1月18日