

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二二年五月六日至二〇二二年五月三十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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处碱沟西路北侧稻香新村小区 19 号 4 单元 501 室，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；不动产权证号：00049762，估价对象的权利人为杨文智，房屋建筑面积为 79.57 平方米；建成时间为 2007 年；朝向：南北，无电梯；房屋建筑结构：混合结构；房屋用途为住宅；房屋性质：存量房产；估价对象所在建筑物共 8 层（地上 7 层，地下 1 层）；估价对象所在单元每层一梯二户。

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：二〇二二年五月二十五日。

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，采用科学合理的估价方法，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，经测算，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五月二十五日的估价结果为：

项目		估价结果
测算结果	评估总价 (元)	494368
	评估单价 (元/m ²)	6213
	大写人民币：肆拾玖万肆仟叁佰陆拾捌元整	

七、特别提示：

- (1)本估价报告使用期限自本估价报告出具之日不超过一年。
- (2)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。
- (3)本估价报告不应作为价格实现的保证。
- (4)经查勘人员核实本次估价对象自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日物业费欠缴 676 元。

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：


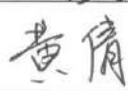
二〇二二年五月三十日




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的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师汪芸已于二〇二二年五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、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托人提供价值参考依据。
- 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		2022年5月30日
黄倩	6520210010		2022年5月30日

十二、估价人员签字:

姓名	签名	签名日期
何胜男		2022年5月30日


十、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，采用科学合理的估价方法，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，经测算，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五月二十五日的估价结果为：

项目		估价结果
测算结果	评估总价 (元)	494368
	评估单价 (元/m ²)	6213
	大写人民币：肆拾玖万肆仟叁佰陆拾捌元整	

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
汪芸	6520210013		2022年5月30日
黄倩	6520210010		2022年5月30日

十二、实地查勘期

二〇二二年五月二十五日至二〇二二年五月二十五日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月六日至二〇二二年五月三十日。

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年五月三十日

