

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师汪奎（注册号：6520200034）、郭威（注册号：6520210028）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐市新市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：位于新市区苏州路南一巷 159 号龙海 5° 小区 2 栋 10 层 3 单元 1002 室住宅房地产，财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）、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，产权人为熊治龙，法定用途为住宅、实际用途为住宅，位于楼幢总层数 17 层的第 10 层；建筑结构为钢筋混凝土；房屋建筑面积 114.46 平方米，产权证号为：乌房权证新市区字第 2011307895 号。

三、价值时点：2021 年 5 月 6 日。

四、价值类型：市场价值。

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)
市场价值	新市区苏州路南一巷 159 号龙海 5° 小区 2 栋 10 层 3 单元 1002 室	10346	1184203
<b>大写 (人民币元)</b>		<b>壹佰壹拾捌万肆仟贰佰零叁</b>	

### 特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象家电家具等动产价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

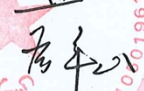
(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

(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。

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： 

致函日期：2021 年 5 月 21 日

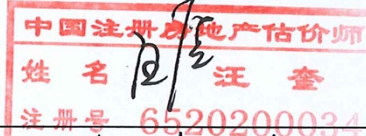
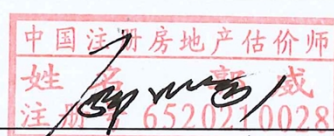
## 十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	50%	10,680 元/平方米
	收益法	50%	10,012 元/平方米
评估价值	单价：10,346 元/平方米		
	总价：1,184,203 元		
	大写人民币：壹佰壹拾捌万肆仟贰佰零叁元整		

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）、公共配套设施，不包括动产、增值税、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓 名	汪奎	郭威
注 册 号	6520200034	6520210028
签 字		
签字日期	2021 年 5 月 21 日	2021 年 5 月 21 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 5 月 10 日（当日）

## 十三、估价作业期

2021 年 5 月 6 日至 2021 年 5 月 21 日

新疆国通房地产土地资产评估有限公司

2021 年 5 月 21 日

