



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，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/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

米东区古牧地西路八方一巷 747 号百富阳光小区 01 栋 3 层 3 单元 301 室住宅房地产及 01 栋 1 层 07 地上车房；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋建筑面积 147.23 平方米，地上车房建筑面积 32.54 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点当事人尚未办理《国有土地使用证》，设定土地使用权类型为国有建设出让用地；楼栋总层数三层，估价对象住宅房地产位于第三层，地上车房位于第一层；建筑结构为砖混结构，无独立电梯；权属人为甘彦海，《房屋所有权证》产权证号：米房权证西字第 00031868 号（住宅）、米房权证西字第 00036957 号（地上车房）。

三、价值时点：2017 年 6 月 28 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：



估价结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	
	比较法、收益法	
估价对象①（住宅房地产）	总价(元)	785178
	单价(元/平方米)	5333
估价对象②（地上车房）	总价(元)	148187
	单价(元/平方米)	4554
汇总评估价值	总价(元)	933365

估价对象①（住宅房地产）总价大写金额：人民币柒拾捌万伍仟壹佰柒拾捌元整

估价对象①（住宅房地产）单价大写金额：人民币伍仟叁佰叁拾叁元每平方米

估价对象②（地上车房）总价大写金额：人民币壹拾肆万捌仟壹佰捌拾柒元整

估价对象②（地上车房）单价大写金额：人民币肆仟伍佰伍拾肆元每平方米

汇总评估价值总计大写金额：人民币玖拾叁万叁仟叁佰陆拾伍元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

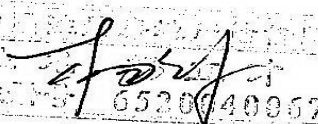




## 注册房地产估价师声明

### 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、误导性陈述和重大遗漏；
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估价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按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/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 本次估价没有外部专家和单位对本估价报告提供了专业帮助。
6. 本次估价由估价师郑觅（注册号：6520050035）进行了现场查勘，估价报告由估价师杨立才（注册号：6520040067）进行撰写，报告中所依据的有关估价对象的相关产权登记资料由申请执行人（新疆鑫瑞祥典当有限责任公司）提供，申请执行人（新疆鑫瑞祥典当有限责任公司）应对资料的真实性、合法性、可靠性负责。
7. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑觅	6520050035	中国注册房地产估价师 姓名 郑觅 注册号 6520050035	2017年7月1日
杨立才	6520040067	 6520040067	2017年7月2日