

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

对夏母西努尔·卡斯木与塔吉古丽·夏木西丁一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

估价对象为乌鲁木齐市天山区延安路52号13栋5层1单元502室住宅房地产。该楼为地上6层砖混结构住宅楼，估价对象位于第5层，房屋所有权人为塔吉古丽·夏木西丁，设计用途为住宅，建筑面积79.84平方米，建成年代为1998年。室内二室一厅格局，南北通透；电信、宽带、水、电、暖、天然气等设施正常。

三、 价值时点

本次评估的价值时点为二零一七年九月十三日。

四、 价值类型

本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。评估价值包含房屋及应分摊的土地使用权价值。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2017年9月13日）的评估价值为人民币574050元（大写：伍拾柒万肆仟零伍拾元整），评估单价7190元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

特此函告

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一七年九月三十日

法定代表人：刘勇



房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

院 长：宗学军

地 址：乌鲁木齐市金银路 246 号

(二) 房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号附 18 号新宏信大厦 908 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

(三) 估价目的

对夏母西努尔·卡斯木与塔吉古丽·夏木西丁一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

估价对象范围为乌鲁木齐市天山区延安路 52 号 13 栋 5 层 1 单元 502 室住宅（房屋及分摊的土地使用权）。

2、估价对象基本状况：

2.1、土地基本状况：

塔吉古丽·夏木西丁住宅用地，使用权人为塔吉古丽·夏木西丁，坐落于乌鲁木齐市天山区延安路 52 号 13 栋 5 层 1 单元 502 室，出让取得住宅用地，土地分摊面积为不详，土地使用权期限至 2048 年；估价对象所在楼占地为矩形，四至为东邻交通建设管理局会议中心、南邻 8 号住宅楼、西邻大湾南路西二巷、北邻大湾新村，土地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整）。

2.2、建筑物基本状况：

塔吉古丽·夏木西丁住宅房产，坐落于乌鲁木齐市天山区延安路 52 号 13 栋 5 层 1 单元 502 室。估价对象所在楼建成于 1998 年，砖混结构，地上六层住宅楼，外墙新旧程度一般。委估对象位于第五层，房屋所有权人为塔吉古丽·夏木西丁，建筑面积为 79.84 平方米，设计用途为住宅；进户门为喷漆木门，室内二室一厅格局，层高约 2.9 米，单元门电子对讲门，电信、宽带入户，上下水、电、暖、天然气设施正常。

（五）价值时点



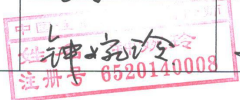
经与委托方协商，以实地查勘日 2017 年 9 月 13 日作为本次估价的价值时点。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。评估价值包含房屋及应分摊的土地使用权价

相关结论详见估价技术报告，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
孟福全	6520060007		2017.9.30
钟婉玲	6520140008	 	2017.9.30

(十二) 实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为 2017 年 9 月 13 日 21 点至 2017 年 9 月 13 日 22 点。

(十三) 估价作业期：

本次估价作业期为 2017 年 9 月 6 日至 2017 年 9 月 30 日。