

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托，新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》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/T 50291-2015）、《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、谨慎原则，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：为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象：估价对象位于乌鲁木齐市天山区英阿瓦提路锦祥苑 2 栋 2 层 3 单元 204；财产范围包括建筑物价值（包含基础配套设施设备价值、二次装修价值）、包括分摊土地使用权价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《房屋所有权证》记载，房屋产权人：孙静，为砖混结构地上七层，地下一层建筑物，估价对象位于第二层，规划用途：住宅用房（商品房），建筑面积为 32.93 平方米。该宗土地总使用权面积为 2355.53 平方米，地类（用途）：住宅用地，估价对象尚未办理土地分割手续。

三、价值时点：2019 年 10 月 16 日（现场勘查日期）；

四、价值类型：市场价值（是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额）；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2019年10月16日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法(50%)	收益法(50%)	估价结果
孙静位于乌鲁木齐市天山区英阿瓦提路锦祥苑2栋2层3单元204住宅用房	总价(万元)	23.98	22.26	23.12
	单价(元/平方米)	7282	6760	7021
房地产市场价值	总价(万元)	23.12		
	大写金额	人民币贰拾叁万壹仟贰佰元整		

特别提示：

1、因财产拍卖日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)





法定代表人




二零一九年十月十八日

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2019.10.18
霍文立	6519970025		2019.10.18

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
马国容		2019.10.18

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零一九年十月十六日当日。

(十三) 估价作业日期: 二零一九年九月十一日至二零一九年十月十八日。

新疆精宏房地产估价所 (有限责任公司)

二零一九年十月十八日

