

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2019）新 0109 执恢 349 号]，我们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）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查、收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. **估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. **估价对象：**胡亚灵名下位于米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室房地产（包含建筑面积 296.92 m²、钢筋混凝土结构、住宅用途的房屋、分摊的 55.37 m²的国有建设用地使用权及经济耐用年限下的装饰、装修价值，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

不动产单元号	650109014001GB00075F00020016		
不动产权证号	00064570		
不动产房屋坐落	米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室		
房屋权利人	胡亚灵	证件号	650103197207120665
房屋用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	296.92 m ²	所在层数	13 层（跃层）
产权来源	其他	登记时间	2012 年 08 月 16 日

3. **价值时点：**2019 年 9 月 16 日。

4. **价值类型：**市场价值。

5. **估价方法：**比较法、收益法。

6. **估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，

房地产估价报告

胡亚灵名下位于米东区古牧地西路街道办事处新华社区
稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室房地产市场价值评估项目

确定胡亚灵所有，位于米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 9 月 16 日）的房地产市场价值为人民币 163.86 万元，大写：人民币壹佰陆拾叁万捌仟陆佰元整，折合单价：人民币 5518.67 元/平方米。

7. 特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2019 年 9 月 29 日至 2020 年 9 月 28 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2019 年 9 月 29 日

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行分析和测算，估价人员在认真分析乌鲁木齐市及估价对象所在区域内类似房产的总体价格水平及影响估价对象价值诸因素的基础上确定：胡亚灵名下位于米东区古牧地西路街道办事处新华社区稻香北路东侧紫荆豪庭小区 01 幢 3 单元 13-1401 室房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 9 月 16 日）的房地产市场价值为人民币 163.86 万元，大写：人民币壹佰陆拾叁万捌仟陆佰元整，折合单价：人民币 5518.67 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹晓琼	6520070022	中国注册房地产估价师 姓名 禹晓琼 注册号 6520070022	2019 年 9 月 29 日
姜玉勇	6520070007	中国注册房地产估价师 姓名 姜玉勇 注册号 6520070007	2019 年 9 月 29 日

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 9 月 21 日上午 10:30-12:00。

(十三) 估价作业期

本项目作业期 2019 年 9 月 16 日至 2019 年 9 月 29 日。