



致委托方函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：孙小芳所有位于沙依巴克区炉院街 548 号金西域花园小区 8 栋 7 层 3 单元 701 室住宅房地产，依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：被查询人姓名：孙小芳；证件号：652101197302161042；房屋坐落：沙依巴克区炉院街 548 号金西域花园小区 8 栋 7 层 3 单元 701；权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2010350972 号；权利人：孙小芳；房屋性质：存量房产；登记日期：2010 年 06 月 08 日；建筑面积：97.03 m²；房产状态：当前手；建成年份：2008；冻结状态：冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押；他项权利状：他项权利人：中国工商银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部；他项权证：乌房沙依巴克区他字第 2012317456 号；债券数额：230000；权利种类：一般抵押；登记日期：2012 年 05 月 24 日；约定期限：2008 年 01 月 09 日至 2039 年 01 月 09 日；房屋坐落：沙依巴克区炉院街 548 号金西域花园小区 8 栋 7 层 3 单元 701；查封状况：查封文件及文号：-(2012)-新执字第 1199 号；查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封期限：2016-12-01 至 2019-12-01；

房屋坐落：沙依巴克区炉院街 548 号金西域花园小区 8 栋 7 层 3 单元 701。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2018 年 11 月 22 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

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，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：单位价值 6622 元/平方米，总价值小写人民币 631277 元，大写：人民币陆拾叁万壹仟贰佰柒拾柒元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。



估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花



致函日期：二零一八年十一月十七日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓名	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051 房地产估价师	签章
鲁金花		
李松	中国注册房地产估价师 房地产估价师 李松 注册号 6520070006	