

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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

对于峰与丁正军、周金凤、丁莉、汪鹏飞、孙小宇借贷纠纷案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。

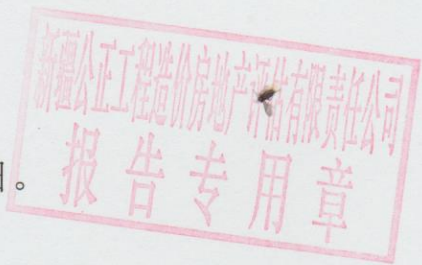
二、 估价对象

估价对象为丁莉（丁丽丽）名下的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备、分摊的土地使用权，不包含室内二次装修），坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号（沙区交警队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区））16 栋 7 层 2 单元 702 号，建筑面积为 151.8 平方米，设计用途为住宅，建成于 2017 年；房屋所占土地为国有土地，出让取得住宅用地。

房地产信息如下表：

房屋坐落	房屋所 有权人	结构	总层 数	所在 层	建筑面 积 (m ²)	设计用 途	修建 年份	土地信 息
乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路 666 号沙区交警队周边棚户区改造（绿城·翡翠园 B 区）16 栋 7 层 2 单元 702	丁丽丽	钢混	12 (-1)	7	151.8	住宅	2017	出让取得国有住宅用地 土地使用权

三、 价值时点



本次评估的价值时点为 2018 年 12 月 18 日。

四、 价值类型

1、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。

2、评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不含室内二次装修价值。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

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（2018 年 12 月 18 日）的评估价值为人民币 1230339 元（大写：壹佰贰拾叁万零叁佰叁拾玖元整），评估单价 8105 元/平方米。

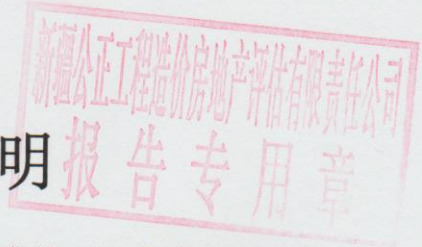
七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

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。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十二月二十九日

法定代表人：刘勇 



估 价 师 声 明

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、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. 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。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、刘勇于 2018 年 12 月 18 日对估价对象进行了实地查勘，但因房屋所有权人未到场未能入户查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
刘 勇	6520000025		2018.12.7
孟福全	6520060007		2018.12.09

