

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册证号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）科技园路1号海棠铭居商住小区1#楼3单元303室住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施、二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为76.61平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢总层数11层（地下一层）的第3层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为王富强。

价值时点：2019年4月9日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
地址		评估单价（元）	评估总价（元）
<b>市场价值</b>	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）科技园路1号海棠铭居商住小区1#楼3单元303室	9409	720,823
大写（人民币元）		柒拾贰万零捌佰贰拾叁元整	

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）估价结果已扣除经济适用房房产交易中需缴纳的土地出让金。（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。（5）本估价报告使用期限自2019年5月7日至2020年5月6日。（6）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人： 

二〇一九年五月七日

## 十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

**估价结果汇总表**

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	评估单价 (元/㎡)	9742	9075
	总价 (元)	746, 335	695, 236
评估价值	评估单价 (元/㎡)	9409	
	总价 (元)	720, 823 (大写人民币：柒拾贰万零捌佰贰拾叁元整)	

相关专业意见：（1）本估价基于未发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。（3）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（4）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（5）估价结果已扣除经济适用住房交易中需缴纳的土地出让金。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（已扣除经济适用住房交易中需缴纳的土地出让金）及公共配套设施、二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山 	6520020009		2019.5.7
吴晓丹 	6520150007		2019.5.7