

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市头屯河人民法院：

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

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、 估价对象

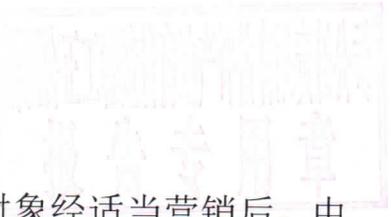
估价对象为阿不都沙塔尔·吾买尔所有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 1-7 栋 5 层 1 单元 502 号，证载建筑面积为 55.61 平方米，设计用途为住宅；委托方未提供估价对象土地使用权证，经实地调查估价对象所占宗地为国有土地，用途为住宅用地。

房地产信息如下表：

房产证号	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	土地使用权信息
乌房权证经开字第 2016528781 号	乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 1-7 栋 5 层 1 单元 502 号	阿不都沙塔尔·吾买尔	砖混	5	5	55.61	住宅	1985 年	宗地为国有土地，用途为住宅用地

三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2019 年 1 月 14 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、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

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（2019年1月14日）的评估价值为人民币 111943 元（大写：壹拾壹万壹仟玖佰肆拾叁元整），评估单价 2013 元/平方米。

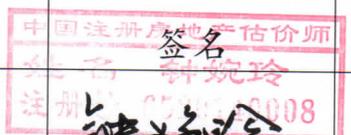
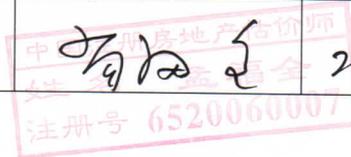
七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

1、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。

2、如报告使用人对估价报告有异议，请于收到报告 5 日内向估价报告委托方书面提出异议书。

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、钟婉玲于2019年1月14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
钟婉玲	6520140008	 钟婉玲	2019.2.22
孟福全	6520060007	 孟福全	2019.2.22