

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

受贵单位委托, 我公司依据乌鲁木齐市新市区人民法院《评估机构委托书》(2019) 新 0104 执 2598 号, 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和收集了相关资料, 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: 为王艳所属, 位于沙依巴克区西北路 887 号综合楼 1 栋 24 层 B 座 2403 室住宅用途房地产, 估价范围为建筑面积 47.89 m² 的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权, 不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。详见估价对象基本概况一览表:

估价对象概况一览表

权利人名称	王艳
坐落	沙依巴克区西北路 887 号综合楼 1 栋 24 层 B 座 2403 室
房屋所有权证编号	乌房权证沙依巴克区字第 2014353934 号
所在层数/总层数	24/27
建筑面积	47.89m ²
规划用途	住宅
建筑年代	2012 年
房屋结构	钢筋混凝土

3. 价值时点: 2019 年 11 月 27 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, 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市场价值为人民币 52.64 万元, 大写: 人民币伍拾贰



万陆仟肆佰元整，折合评估单价：人民币10991.04元/㎡。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2019年12月24日至2020年12月23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12月24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，采用科学的估价方法，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市场价值为人民币 52.64 万元，大写：人民币伍拾贰万陆仟肆佰元整，折合评估单价：人民币 10991.04 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	
禹晓琼	6520070022	

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 12 月 5 日下午 15:30 至 17:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 11 月 27 日至 2019 年 12 月 24 日。