

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的标准、规范，本着独立、客观、公正原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

米玉君所有的位于乌鲁木齐市沙依巴克区和静街680号兴国紫园小区1栋9层2单元901室房地产（包含室内二次装修及相应分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。建筑面积：93.84平方米，用途：住宅，土地使用权类型：出让。

三、价值时点

2020年10月30日。

四、价值类型

本次估价结果为市场价值。

五、估价方法

采用比较法和收益法进行测算。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用比较法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2020年10月30日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为：

评估单价：7844.00元/m²（取整）

房屋面积：93.84平方米

评估总值：736081.00元（取整）

人民币大写金额：柒拾叁万陆仟零捌拾壹元整



七、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

(一) 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

(二) 本估价报告应用有效期自报告出具之日 2020 年 11 月 13 日起至 2021 年 11 月 12 日止壹年内有效。

(三) 自价值时点后，在评估结果有效期内，如估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，不能直接使用本报告专业意见，应请估价机构对本报告做相应调整或者重新出具报告。

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证。

(五) 估价人员询问物业办得知：该房屋拖欠物业费 2017 年 8 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，共计 41 个月 7694.88 元，拖欠暖气费 2014 年至 2020 年，共计 6 年 12386.88 元，由于未取得水卡、电卡等相关资料估价人员无法得知水费、电费相关拖欠情况。

依据关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273 号第二十五条：当事人、利害关系人认为评估报告存在参考价的规定第二十二条第一款第一、二项情形（①财产基本信息错误、②超出财产范围或者遗漏财产），在收到评估报告后五日内提出书面异议。

特此函告

乌鲁木齐新土房地产评估有限公司（公章）

法定代表人：严冬

二〇二〇年十一月十三日

评估单价：7844.00 元/m²（取整）


房屋面积：93.84 平方米

评估总值：736081.00 元（取整）

人民币大写金额：柒拾叁万陆仟零捌拾壹元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘翔	6520060043		2020年11月13日
梁甜	6520200014		2020年11月13日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年10月30日当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020年10月15日至2020年11月13日。