

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2019）新 0103 执 2697 号]，我们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、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依据。

2. 估价对象：陆玥位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 222 号 1 幢 2-2-5 号的房地产（包含建筑面积 62.07 m² 住宅用途的房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权，及经济耐用年限下的装饰、装修价值，不包含房屋内部的动产及产权持有人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

房屋所有权人	陆玥	房屋所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2007314567 号
坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 222 号 1 幢 2-2-5 号		
房屋设计用途	住宅	产别	私有房产
所在层数/总层数	2/4	建筑面积 (m ²)	62.07
结构	混合结构	产权来源	买卖

3. 价值时点：2020 年 1 月 3 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，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定陆玥位于乌鲁木齐市沙依巴克区西北路 222 号 1 幢 2-2-5 号的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 35.06 万元，大写：人民币叁拾

伍万零陆佰元整，折合单价：人民币 5647.86 元/平方米。

7. 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 2020 年 1 月 15 日至 2021 年 1 月 14 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：



2020 年 1 月 15 日

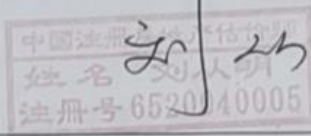
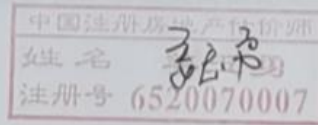
一、委托方名称	.....
二、估价目的	.....
三、估价对象	.....
四、估价时点	.....
五、估价依据	.....
六、估价方法	.....
七、估价结果	.....
八、估价日期	.....
九、估价人员	.....
十、估价机构	.....
十一、估价报告使用期限	.....
十二、其他事项	.....
十三、附件（复印件）	.....
（一）估价委托人的委托《估价委托书》	.....
（二）估价对象房屋所有权证	.....
（三）估价对象房屋平面图	.....
（四）估价对象现状照片	.....
（五）房地产估价机构营业执照	.....
（六）房地产估价机构备案证书	.....
（七）注册房地产估价师执业证书	.....

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 我们已于2020年1月12日18:00~19:00对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005		2020年1月15日
姜玉勇	6520070007		2020年1月15日