

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师吴晓丹（注册号：6520150007）、任卫江（注册号：6520080033）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：位于乌鲁木齐市高新区长春南路408号蓝调一品·晶彩小区7栋15层1506室住宅房地产；财产范围包括建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）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权益；估价对象房屋建筑面积为52.08平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房；楼幢为地上19层、地下2层，估价对象位于该楼幢的第15层；建筑结构为钢筋混凝土（房屋室内平面布局为Loft结构），房屋所有权人为李春晖、张彦芳。

价值时点：2020年4月28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：

	位置	估价结果	
		评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
市场价值	乌鲁木齐市高新区长春南路408号蓝调一品·晶彩小区7栋15层1506室	11463	596993
大写（人民币元）		伍拾玖万陆仟玖佰玖拾叁元整	

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。

（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。

（4）本估价报告使用期限自2020年5月22日至2021年5月21日。

（5）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：孙

二〇二〇年五月二十二日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师任卫江于 2020 年 5 月 11 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴晓丹	6520150007		2020.5.22
任卫江	6520080033		2020.5.22