

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵单位委托，我公司依据乌鲁木齐市米东区人民法院《评估委托书》（2021）新 0109 执恢 27 号，对申请执行人乌鲁木齐星宏祥贸易有限公司与被执行人左艳朋、王超超买卖合同纠纷一案中的涉案财产：位于五家渠青经开南区克拉玛依街 179 号金科·廊桥水乡二期 87 栋 07 室住宅用途房地产，进行了实地查勘，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，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

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：位于五家渠青经开南区克拉玛依街 179 号金科·廊桥水乡二期 87 栋 07 室住宅用途房地产，财产范围包括建筑物（车库）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益。估价对象详见下表：

估价对象概况一览表

房屋坐落	五家渠青经开南区克拉玛依街 179 号金科·廊桥水乡二期 87 栋 07 室		
修建年代	2014 年		
房屋性质	商品房		
总层数	4	建筑面积	190.92 m ²
所在层	-1 至 3	结构	钢筋混凝土结构

3. 价值时点：2021 年 3 月 25 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 146.63 万元，大写：人民币壹佰肆拾陆万陆仟叁佰元整，折合评估单价：人民币 7680.00 元/m²。



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 2021 年 4 月 8 日至 2022 年 4 月 7 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:



2021 年 4 月 8 日

析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估选用比较法和收益法估价。

比较法方法定义：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法方法定义：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(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 146.63 万元，大写：人民币壹佰肆拾陆万陆仟叁佰元整，折合评估单价：人民币 7680.00 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张春洁	6520040142		2021.4.7
查祖克	6520040074		2021.4.7

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2021 年 3 月 25 日下午 11:30 至 14:00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2021 年 3 月 23 日至 2021 年 4 月 6 日。