

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二一年十二月十五日至二〇二二年一月十七日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵院提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，估价对象位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 501 室，房屋建筑面积为 88.51 平方米，房屋结构：钢混结构；规划用途：住宅；朝向：东北朝向，楼层：所在层为地上第 5 层，总层为地上 20 层，地下 1 层；一梯六户，配备两部电梯，建成年代为 2019 年，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象的权利人为新疆海华房地产开发有限公司。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二二年一月十四日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了比较法进行估价。

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，确定估价对象在二〇二二年一月十四日估价结果如下（保留到元，币种：人民币）：

估价结果汇总表

项目		估价结果
测算结果	评估总价（元）	433168
	评估单价（元/m ² ）	4894
		大写：肆拾叁万叁仟壹佰陆拾捌元整

七、特别提示:

- (1) 本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- (2) 估价结果仅为公开市场价格, 不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。
- (3) 本估价报告不应作为价格实现的保证。



估价师声明

我们郑重声明：

- 一、注册房地产估价师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。
- 二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师与本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、注册房地产估价师是按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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、报告是以委托人提供的资料及评估人员的现场查勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师黄倩已于二〇二二年一月十四日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 七、本次出具报告没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 十、本报告复印件无效。
- 十一、估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄倩	6520210010	黄倩	2022年1月17日
汪芸	6520210013	汪芸	2022年1月17日

十二、估价人员签字：

姓名	签名	签名日期
师红	师红	2022年1月17日