

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

我公司受贵院的委托《评估委托书》(编号: (2016)新 01 执 433 号),对申请执行人童汉民与被执行人陈爱红、白玫因合同纠纷案涉及的房地产进行了实地查勘,同时调查和收集了相关资料,遵循独立、客观、公正、合法的估价原则,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. 估价对象及范围:

(1). 陈爱红位于乌鲁木齐市天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 21 层 B 座 21S 室(公寓)用途房地产。包括建筑面积 69.81 m<sup>2</sup>房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权,不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

(2). 陈爱红位于乌鲁木齐市天山区延安路 58 号 4 栋 3 单元 502 室住宅用途房地产。包括建筑面积 114.07 m<sup>2</sup>房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权,不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

(3). 白玫位于昌吉市 69 区 2 丘 1 栋 8 层 1 单元 802 室住宅用途房地产。包括建筑面积 136.81 m<sup>2</sup>房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权,不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

估价对象房屋所有权详情见下表:

序号	所有人	房产证号	房产座落	用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	陈爱红	乌房权证天山区字第 2014423750 号	天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 21 层 B 座 21S 室	公寓	框架	31	21	69.81
2	陈爱红	乌房权证天山区字第 2006018560 号	天山区延安路 58 号 4 栋 3 单元 502 室	住宅	砖混	5	5	114.07
3	白玫	房权证昌市房字第 00184841 号	昌吉市 69 区 2 丘 1 栋 8 层 1 单元 802 室	住宅	钢混	17	8	136.81
	合计							320.69

2. 估价目的: 为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

3. 价值时点: 2018 年 1 月 10 日(以评估委托书出具之日确定为价值时点)。

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，采用公认的估价方法，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格价值合计为人民币 246.90 万元，大写：人民贰佰肆拾陆万玖仟元整。

房地产市场价格价值评估结果表 币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	座落	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元)	金额 (万元)
1	陈爱红	乌房权证天山区字第 2014423750 号	天山区光明路北一巷 9 号时代广场小区 1 栋 21 层 B 座 21S 室	21	69.81	16539.00	115.46
2	陈爱红	乌房权证天山区字第 2006018560 号	天山区延安路 58 号 4 栋 3 单元 502 室	5	114.07	6039.00	68.89
3	白玫	房权证昌市房字第 00184841 号	昌吉市 69 区 2 丘 1 栋 8 层 1 单元 802 室	8	136.81	4572.00	62.55
	合计				320.69		246.90

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 2018 年 2 月 8 日至 2019 年 2 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。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人： 

2018 年 2 月 8 日

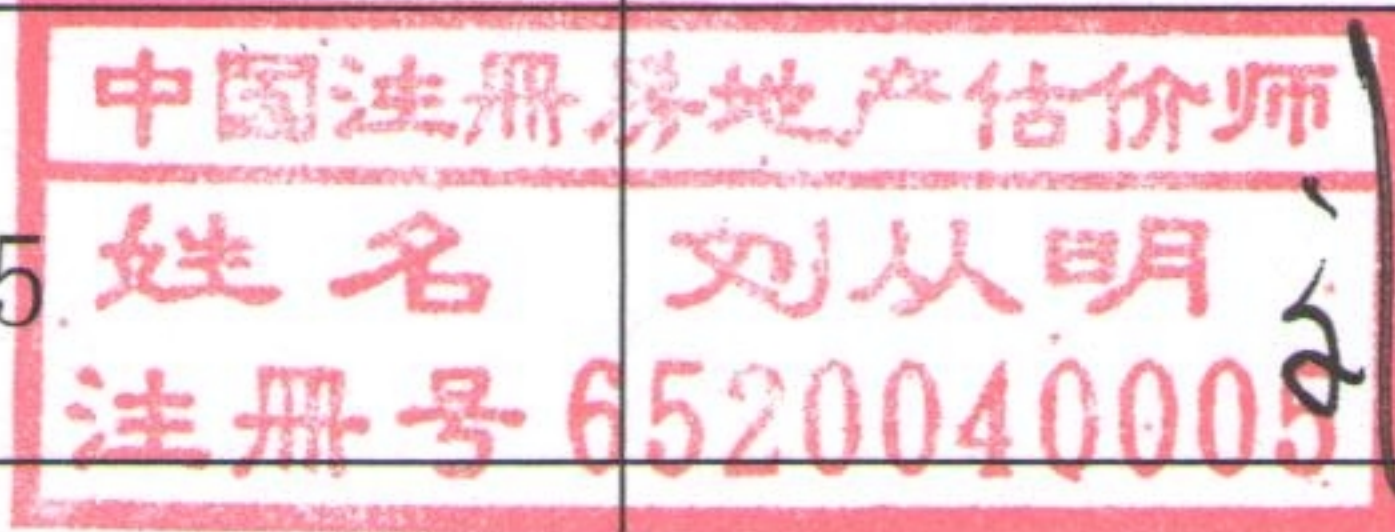
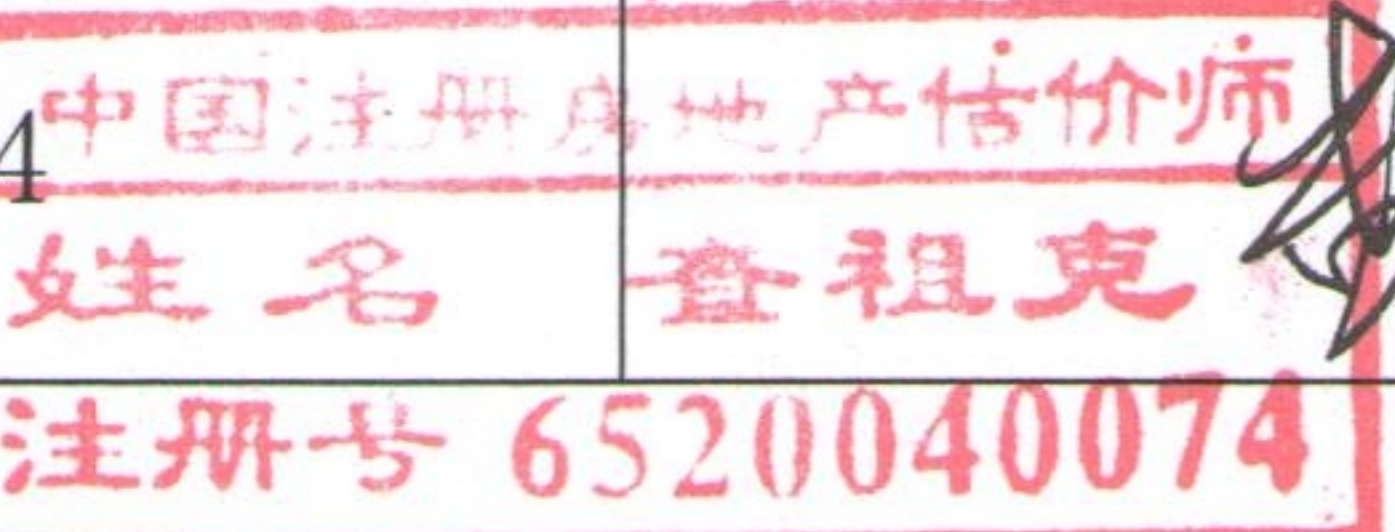


## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的查祖克和评估人员贺学龙于 2018 年 1 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师刘从明未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
9. 本报告专为委托人所使用，凡因使用不当造成的后果，估价机构和人员不承担相应责任。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005	 刘从明	2018.2.7
查祖克	6520040074	 查祖克	2018.2.8