



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对罗军位于天山区幸福路 19 号 1 栋 7 层 1 单元 12 室的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于天山区幸福路 19 号 1 栋 7 层 1 单元 12 室的住宅用途房地产（建筑面积 89.95 m²及其相应分摊的土地使用权面积）。乌鲁木齐市住房情况查询记录证载权利人为罗军。

估价目的：为昆仑银行股份有限公司与新疆怡通工贸有限公司、罗军、杜鹃、罗军、解小清借款合同纠纷一案提供价值参考而评估房地产的市场价值。

价值时点：2017 年 10 月 11 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《房屋所有权证》《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日 2017 年 10 月 11 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2017 年 10 月 11 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：849218 元（大写：人民币捌拾肆万玖仟贰佰壹拾捌元整。）

评估证载建筑面积：89.95 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：9441 元/平方米。

特别提示：

一、土地情况：至价值时点估价对象的权利人尚未提供委估房地产的土地使用权证，本次评估依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》；估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，及其相应分摊的土地使用权价值。

二、其他情况：若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳营业税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税金，提请报告使用者特别注意。

三、根据估价人员调查了解，委估对象属于乌鲁木齐市第十三中、第十五小学学区房，由于该中学及小学属于乌市的重点中学及小学，因此此类房产的需求较多，交易价格普遍较高，因此此次评估估价人员考虑委估对象的实际状况及房地产市场状况进行估价，在此提醒报告使用人注意。

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一七年十一月二十日



估 价 师 声 明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陈新军、孔媛已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册 姓名:陈新军 注册号:6520060027		2017年11月20日
孔媛	中国注册 姓名:孔媛 注册号:6520120016		2017年11月20日