

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院委托，我公司依据〔《评估委托书》编号：（2018）新 0105 执 90 号〕，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，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. **估价目的：**为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. **估价对象：**为施晓雷所属，位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城·百合公寓二期 21 栋 4 层 1 单元 21142 室住宅用途房地产（含地下汽车车位 1 个）。

包括建筑面积 254.89 m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权和含地下车位，不包括房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益，法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象《乌鲁木齐市住房情况查询记录》表：

房屋所有权人	施晓雷	查询记录编号	2018-dak014-07068	
房产证号	乌房权证水磨沟区字第 2014392223 号			
坐落	乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城·百合公寓二期 21 栋 4 层 1 单元 21142 室			
规划用途	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	建成年份
住宅	4/4	钢混	254.89	2013

3. **价值时点：**2018 年 8 月 29 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（含地下汽车车位 1 个）市场价值为人民币 483.03 万元，大写：人民币肆佰叁拾叁万零叁佰元整，折合单价：人民币 16989.00 元/平方米。



7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示

7.1 根据该《乌鲁木齐市商品房买卖合同》附件四：《乌鲁木齐市商品房买卖合同补充协议》中第 15 条：出卖人向买受人随房配置地下汽车车位 1 个，编号为 1-306 号车位，此次评估结果中包含地下车位价值。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 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。

中天房地产土地评估有限公司

法定代表人：



2018 年 9 月 30 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9月6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素辉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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040074	中国注册房地产估价师 姓名 查祖克 注册号 6520040074	2018.9.30
刘素辉	6520030028	中国注册房地产估价师 姓名 刘素辉 注册号 6520030028	2018.9.30