

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对申请执行人新疆瑞信德融资担保有限公司与被执行人新疆启泰紫荆花商贸有限公司、武强、武春英、刘玉祥、李娅晖、刘海民间借贷一案涉及的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指被执行人武强所有的位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山北路 88 号金域华府商住小区 7 栋 1 单元 1502 室住宅房地产，钢筋混凝土结构，用途为住宅，建筑面积为 88.81 平方米。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	《商品房预售合同》	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
万科金域华府商住小区 7 栋 1 单元 1502 室	武强	合同编号：YS0219612 房屋代码：995280	住宅	第 15 层	钢筋混凝土	2013.1	88.81

于估价期日相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》及相关资料。

估价目的：受乌鲁木齐市天山区人民法院委托，对新疆瑞信德融资担保有限公司与新疆启泰紫荆花商贸有限公司、武强、武春英、刘玉祥、李娅晖、刘海民间借贷一案涉及的被执行人武强所有的住宅房地产进行评估，为乌鲁木齐市天山区人民法院执行案件提供价值参考依据。

价值时点：二〇一八年五月三十日。

价值类型：市场价值。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年五月三十日的估价结果为人民币 880,000.00 元（大写：人民币捌拾捌万元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	《商品房预售合同》	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)
万科金域华府商住小区 7 栋 1 单元 1502 室	武强	合同编号：YS0219612 房屋代码：995280	钢筋混凝土	2013.1	88.81	9913.33	880,000.00

特别提示说明：

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其已包含土地使用权价值。
2. 于估价期日相关当事人均未提供估价对象《房屋所有权证》、《土地使用权证》及相关资料，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

3. 本次委估的房地产尚未办理《房屋所有权证》，委估房地产的面积依据《商品房预售合同》确定，日后若与权威部门测绘数据不一致，评估值应作相应调整或重估。



新疆宏昌房地产评估有限责任公司

法定代表人



王霞

二〇一八年六月十九日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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、意见和结论是我们自己独立、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、我们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。

四、我们对本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。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、估价人员已于对本估价报告中的估价对象的建筑结构、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，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。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，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。

十、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 姓名 注册号	签名日期
俞斌智	6520070029	俞斌智 6520070029	2018年6月19日
黄湘江	6520030019	中国注册房地产估价师 黄湘江 6520030019	2018年6月19日

二〇一八年六月十九日