

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

我公司受贵院的委托〔《评估委托书》编号：（2017）新 0102 执 867 号〕，对申请执行人仙清印与被执行人罗凯、高星、高烈勋、罗明庆民间借贷纠纷一案中的涉案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：为位于乌鲁木齐市天山区人民路1号B3栋11层1单元1103室住宅用途房地产。包括建筑面积112.50 m²房屋所有权及相应分摊的27.19 m²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《房屋所有权证》详情见下表：

房屋所有权人	产权证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	产权来源	建筑面积 (m ²)	修建年代
罗凯	乌房权证天山区字第2013480104号	钢筋混凝土	住宅	19	11	买卖	112.50	2001年

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值。

3. 价值时点：2017年11月29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值为人民币107.61万元，大写：人民币壹佰零柒万陆仟壹佰元整，折合单价：人民币9565.00元/平方米。

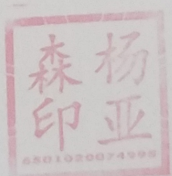
7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2017年12月12日至2018年12月11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：杨森印

2017年12月12日

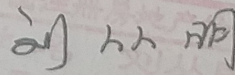
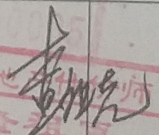
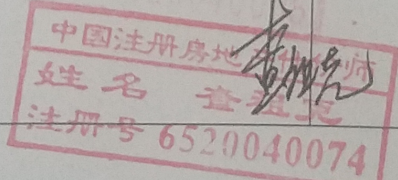


一、估价师声明

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2017年12月5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		2017.12.6
查祖克	6520040074	 	2017.12.12

收益按等比级数递增，收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$$P = [A / (r - s)] \times \{ [1 - (1 + s) / (1 + r)]^n \}$$

式中：P—表示房地产价值
 A—表示房地产年净收益
 r—表示房地产资本化率
 n—表示房地产收益期限
 s—房地产收益逐年递增比率

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用恰当的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 107.61 万元，大写：人民币壹佰零柒万陆仟壹佰元整，折合单价：人民币 9565.00 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	刘从明
查祖克	6520040074	查祖克

中国注册房地产估价师
 姓名 查祖克
 注册号 6520040074

(十二) 实地查勘期

2017年12月5日。

(十三) 估价作业期

2017年11月29日至2017年12月12日。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内有效，自报告出具日算起（自2017年12月12日至2018年12月11日）。