

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《评估委托书》【(2015)头执字第 342 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. 估价对象：为李华东单独所有，位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 2-2 栋 5 层 1 单元 503 室，包括总建筑面积 58.31 m<sup>2</sup> 的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。依据估价对象《房屋所有权证》【乌房权证头屯河区字第 2012406051 号】，估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	结构	规划用途	总层数	所在层数	产别	产权来源	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	填发日期
李华东	单独所有	头屯河区八钢生活区 2-2 栋 5 层 1 单元 503	砖混	住宅	5	5	私有房产	房改售房	58.31	2012 年 11 月 13 日

2. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

3. 价值时点：2016 年 9 月 7 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，采用科学的估价方法，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 13.14 万元，大写：人民币壹拾叁万壹仟肆佰元整，折合单价：人民币 2253.68 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2016年9月26日至2017年9月25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:

2016年9月26日



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

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. 参与本次估价的注册房地产估价师禹晓琼、查祖克已于2016年9月19日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹晓琼	6520070022		
查祖克	6520040074		

## 延期说明

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

兹有我公司于 2016 年 9 月 26 日出具的新疆中天房[2016]估价字第 00079 号房地产估价报告《李华东单独所有的位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 2-2 栋 5 层 1 单元 503 室住宅用途房地产市场价值评估》，由于法院在进行拍卖时发现报告已过有效期，为不影响法院拍卖工作的正常执行，受法院所托，我公司暂时延长此报告有效期至报告到期之日起两年。

特此说明！

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司



2018 年 4 月 20 日