



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

承蒙委托，我公司对谭西峰所属位于乌市天山区光明路 24 号住宅用途房地产（房屋所有权证号：乌房权证乌市天山区字第 00034568 号，证载总建筑面积为 100.54 平方米，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备价值，因该估价对象无法进入，故不包括装修价值）的市场价值进行评估。估价目的为估价委托人办理案件涉及的房地产提供市场价值参考，价值时点为二〇一七年八月十一日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为人民币 146.34 万元整，详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	
	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价（万元）	146.34
	单价（元/m ² ）	14555
总额大写	壹佰肆拾陆万叁仟肆佰元整	

- 特别提示：1、本估价报告使用期限自二〇一七年九月二十日至二〇一八年九月十九日。
2、估价委托人在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
3、本次评估根据估价委托人提供的房屋电子登记簿查询结果证明确定估价对象建筑面积。
4、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇一七年九月二十日



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与房屋电子登记簿查询结果证明记载建筑面积大体相当。

4、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。所谓的市场价值是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它根据以下假设：

4.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

4.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

4.3 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价

4.4 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

4.5 场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4.6 不考虑特殊买家的额外加价。

5、本次评估估价对象的房地产产权情况根据估价委托人提供的房屋电子登记簿查询结果证明确定，估价委托人提供的估价对象的房屋电子登记簿查询结果证明我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

7、本次评估为司法拍卖估价，不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权及查



封因素。

8、本次估价的价值时点设定为实地查勘之日。

二、未定事项假设

估价委托人未提供估价对象土地使用证，本次评估设定土地使用权用途为住宅用地，使用权类型为出让。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估无不依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告仅供估价委托人办案提供价值参考，用作其他用途本报告无效。

2、本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

4、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

5、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇一七年九月二十日至二〇一八年九月十九日。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

7、本评估结果包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施



设备价值，因该估价对象无法进入则本次评估不包括装修价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

8、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

11、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在上述估价假设和限制条件的基础上，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为人民币**146.34万元整**，详见下表：

项目及结果	估价对象	
	估价对象	估价对象
1、假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价(万元)	146.34
	单价(元/m ²)	14555
总额大写	壹佰肆拾陆万叁仟肆佰元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
朱丽燕	6520000017		9.20
梁红卫	6520000018		9.20

十二、实地查勘期

估价师于二〇一七年八月十一日进行了现场查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业期

二〇一七年八月十一日至二〇一七年九月二十日。