

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对陈晨与崔怡公证债权文书一案涉及的崔怡所有的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市沙依巴克区西八家户路24号汇珉小区1A栋13层2单元1302室住宅房地产，框架结构，用途为住宅，建筑面积为228.03平方米。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
汇珉小区1A栋13层2单元1302室	崔怡	/	住宅	第13层	框架	2000	228.03

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》。

估价目的：受乌鲁木齐市头屯河人民法院委托，对陈晨与崔怡公证债权文书一案涉及的崔怡住宅房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年四月二十日。

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四月二十日的估价结果为人民币1,578,000.00元（大写：人民币壹佰伍拾柒万捌仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)
汇珉小区1A栋13层2单元1302室	崔怡	/	框架	2000	228.03	6,920.92	1,578,000.00

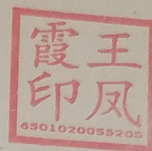
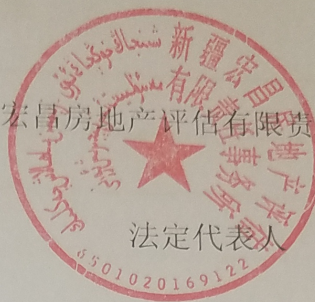
特别提示说明：

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，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》，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，本次评估委估房地产的信息摘自《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。

(此页无正文)

新疆宏昌房地产评估有限责任公司

法定代表人



二〇一八年五月二日

王凤霞

考依据，通过实地勘察和对周边地区的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究认为可采取如下技术路线求取估价对象的市场价值。

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有收益法、成本法、比较法、假设开发法等。本次选用比较法进行评估，其理由是：比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价或价值的方法。与委估类似房产近期交易情况较多，故本次评估采用比较法估价。

比较法优点：该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象的价值或价格，所以它是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。

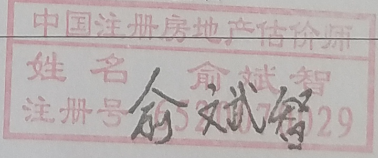
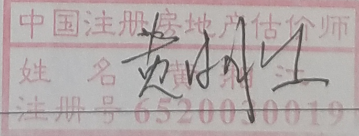
十、估价结果

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四月二十日的估价结果为人民币1,578,000.00元（大写：人民币壹佰伍拾柒万捌仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)
汇珉小区1A栋13层2单元1302室	崔怡	/	框架	2000	228.03	6,920.92	1,578,000.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
俞斌智	6520070029		2018年5月2日
黄湘江	6520030019		2018年5月2日

十二、实地查勘期