



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

承蒙委托，我公司对杨保国所属位于五家渠市新华东街 1500 号华源·贝鸟逸轩 3 号楼 1 单元 803 号住宅用途房地产（房屋未取得房屋产权证，根据提供的《商品房买卖合同》，记载总建筑面积为 87.47 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，因估价对象无法进入，故本次评估不包括装修价值）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十月九日。

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 29.63 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）	29.63
	单价（元/m ² ）	3388
总额大写	贰拾玖万陆仟叁佰元整	

- 特别提示：1、本估价报告使用期限自二〇一七年十月十六日至二〇一八年十月十五日。
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《商品房买卖合同》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：王军

二〇一七年十月十六日



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经说明的假设和限制条件的限制。

(三) 本次评估，我公司严格按照房地产估价规范的要求，在专业能力可以胜任的范围内承接了本次评估工作，评估过程中估价师朱丽燕、任敏勤勉尽职、搜集的评估资料合法、真实、准确，并对搜集的估价资料进行了实地查勘和检查。

(四) 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；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/T50899-2013) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 我公司注册房地产估价师朱丽燕、任敏于二〇一七年十月九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

(七) 本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

(八) 没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2017.10.16
任敏	6520080020	中国注册房地产估价师 姓名 任敏 注册号 6520080020	2017.10.16

二〇一七年十月十六日