

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托[《评估委托书》(2019)新0109执1625号]，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)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. **估价目的：**为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. **估价对象：**杨小芳位于乌鲁木齐市米东区米东南路1327号龙庭·华府住宅小区16栋2单元2302室的房地产(包含建筑面积为98.47 m²的房屋所有权及分摊的2.92 m²国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益)。

根据估价委托人提供的乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，具体如下表所示：

权利人名称	杨小芳	不动产权证号	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0009159号		
不动产单元号	650109021010GB00001F00070023				
不动产房屋座落	乌鲁木齐市米东区米东南路1327号龙庭·华府住宅小区16栋2单元2302室				
房屋用途	住宅	建筑面积(m ²)	98.47	土地分摊面积(m ²)	2.92
产权来源	购买	房屋结构	钢筋混凝土	权利性质	出让
房屋性质	商品房	竣工时间	2014年5月16日	登记时间	2018年1月30日

3. **价值时点：**2019年8月1日。

4. **价值类型：**市场价值(是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额)。

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，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定位于乌鲁木齐市米东区米东南路1327号龙庭·华府住宅小区16栋2单元2302室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点(2019年8月1日)的房地产市场价值

为人民币77.90万元，大写：人民币柒拾柒万玖仟元整，折合单价：人民币7911.00元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 案件申请执行人参与了估价对象的实地查勘，对估价对象的范围予以认可。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2019年8月21日至2020年8月20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。



中天房地产土地评估有限公司

法定代表人：



2019年8月21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》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）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于 2019 年 8 月 8 日对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姜玉勇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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040074	 查祖克	2019.8.21
姜玉勇	6520070007	 姜玉勇	2019.8.21