

## 致估价委托人函

沙依巴克区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对（2019）新 0103 执 1539 号一案涉及的杨君惠所有的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指杨君惠位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟路 37 号 D 栋 3 层 2 单元 302 住宅房地产，钢筋混凝土结构，用途为住宅，证载建筑面积为 114.43 平方米。

具体详见下表：

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	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )
杨君惠	乌房权证沙依巴克区字第 2012323600 号	住宅	3 层	钢筋混凝土	2002 年	114.43

估价目的：受沙依巴克区人民法院委托，对（2019）新 0103 执 1539 号一案涉及的杨君惠所属的住宅房地产进行评估，为确定房地产市场价格提供参考依据。

价值时点：二〇一九年八月九日（为现场勘查时间）

评估方法：比较法

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，确定委估房地产在二〇一九年八月九日的估价结果为人民币 747,000.00 元（大写：人民币柒拾肆万柒仟元整）。具体详见下表：

产权持有人	房屋所有权证编号	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估值(元)
杨君惠	乌房权证沙依巴克区字第 2012323600 号	钢筋混凝土	2002 年	114.43	6526.21	747,000.00

特别事项说明：

1. 本次委估房地产价值为房地合一价，房地产评估结果已包含分摊的土地使用权价值。
2. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载，委估房产存在抵押情况，情况如下：抵押权人：中国邮政储蓄银行有限责任公司新疆维吾尔自治区分行直属支行，抵押人：杨君惠，不动产证明号：乌房沙依巴克区他字第 2012308501 号，抵押方



式：一般抵押，债权数额：530000 元，债权履行起止时间：2012-03-23~2029-03-23，  
登记时间：2012-03-26。本次评估未考虑该项因素的影响。

3. 截止价值时点未能联系到被执行人，故未能进入估价对象内部勘察。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人

二〇一九年八月二十一日



## 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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、我们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、我机构和参与本次评估的注册房地产估价师承诺在此次评估过程中勤勉尽责，收集合法、真实、准确、完整的估价所需资料并依法进行核查。

六、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

七、估价师已于2019年8月9日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

八、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

九、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

十、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

十一、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价



机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
裴艳琴	中国注册房地产估价师 姓名 裴艳琴 注册号 6520110025	裴艳琴	2019年8月4日
黄湘江	中国注册房地产估价师 姓名 黄湘江 注册号 6520030019	黄湘江	2019年8月21日

二〇一九年八月二十一日

