

致 估 价 委 托 报 告 专 函 章



乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

对刘文新与曹爽借款合同纠纷一案中所涉及的房地产市场价格进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

估价对象为曹爽所有的房地产（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及应分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市高新区河南东路 24 号美特花园小区 10 栋 1 单元 301 室，证载建筑面积为 102.8 平方米，设计用途为住宅，经济适用房。

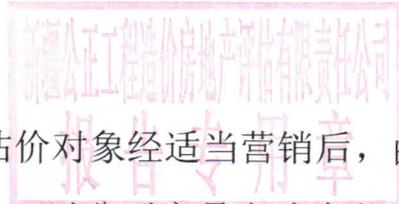
房产登记信息如下表：

产权证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	设计用途	修建年份	附记
房权证乌鲁木齐市高新区字第 2006059965 号	乌鲁木齐市高新区河南东路 24 号美特花园 10 栋 1 单元 301 室	曹爽	框架	6	3	102.8	住宅	2005 年	经济适用房

三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2018 年 11 月 9 日。

四、 价值类型



1、本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，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。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及应分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018年11月9日）的评估价值为人民币822708元（大写：捌拾贰万贰仟柒佰零捌元整），评估单价8003元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

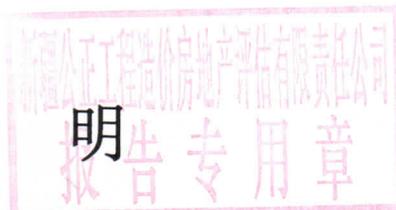
新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十一月十二日

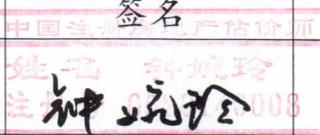
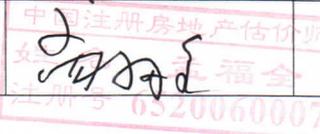
法定代表人：刘勇



估 价 师 声 明



1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 11 月 9 日对估价对象进行了实地查勘，但未能入户。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
钟婉玲	6520140008	 中国注册房地产估价师 姓名 钟婉玲 注册号 6520140008	2018. 11. 12
孟福全	6520060007	 中国注册房地产估价师 姓名 孟福全 注册号 6520060007	2018. 11. 12