

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《委托书》[编号：（2019）新0103执2222号]，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/T 50899-2013）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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：为王西明所有位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭路16号塞外明珠三期8栋1-1排1至4层5住宅用途房地产（包含建筑面积为209.62 m²的房屋所有权及应分摊的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），法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

房屋坐落	规划用途	总层数	建筑面积(m ²)	竣工时间
经济技术开发区洞庭湖路16号塞外明珠三期8栋1-1排1至4层5	住宅	4	209.62	2006年11月1日

3. 价值时点：2019年8月29日。

4. 价值类型：市场价值

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，确定估价对象在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币118.30万元，大写：人民币壹佰壹拾捌万叁仟元整，折合单价：人民币5643.66元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2019年9月10日至2020年9月

9 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。



中天房地产资产评估有限公司

法定代表人:



2019 年 9 月 10 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禹晓琼已于2019年9月3日上午11:00至13:00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查祖克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
禹晓琼	6520070022	
查祖克	6520040074	