

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市天山区中山路 105 号（建银大厦）1 栋 8012 号（乌房权证天山区字第 00316389 号）的 1 宗成套商住房地产（以下简称估价对象），规划用途为商住。财产范围是房屋（建筑面积为 149.96 m²）及对应分摊土地使用权，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为黄春英，权利主体一致，权属无争议；估价对象存在抵押情况，无查封情况，不确定是否存在出租情况，权益状况详细分析详见房地产估价结果报告的估价对象部分。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一九年十月二十五日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用比较法作为基本方法确定房地产市场价值。

六、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，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2019 年 10 月 25 日的市场价值为人民币 1087210 元，大写：人民币壹佰零捌万柒仟贰佰壹拾元整，单位价格为 7250 元 / 平方米。

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解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。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一九年十一月七日



一、 估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章（注册号：6520040066）、杨和江（注册号：6520150011）郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2019年10月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对于建筑物仅限于对评估标的物外观进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。


6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料，未经估价委托人书面同意，不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066		2019年11月7日
杨和江	6520150011		2019年11月7日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
许媛			2019年11月7日