

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《评估委托书》[编号：（2018）新 0104 执 2489 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：为崔江月所有位于乌鲁木齐天山区体育馆路8号5栋1层1单元1-2室住宅用途房地产（包含总建筑面积为82.98 m²的房屋所有权及分摊的35.57 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），设计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

房屋所有权人	房屋坐落	房屋所有权证证号	结构	设计用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
崔江月	天山区体育馆路8号5栋1层1单元1-2室	乌房权证天山区字第2007305085	混合	住宅	6	1	82.98

3. 价值时点：2018年11月21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122.25万元，大写：人民币壹佰贰拾贰万贰仟伍佰元整，折合单价：人民币为14732.69元/m²。

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 2018 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 11 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：

2018 年 12 月 12 日

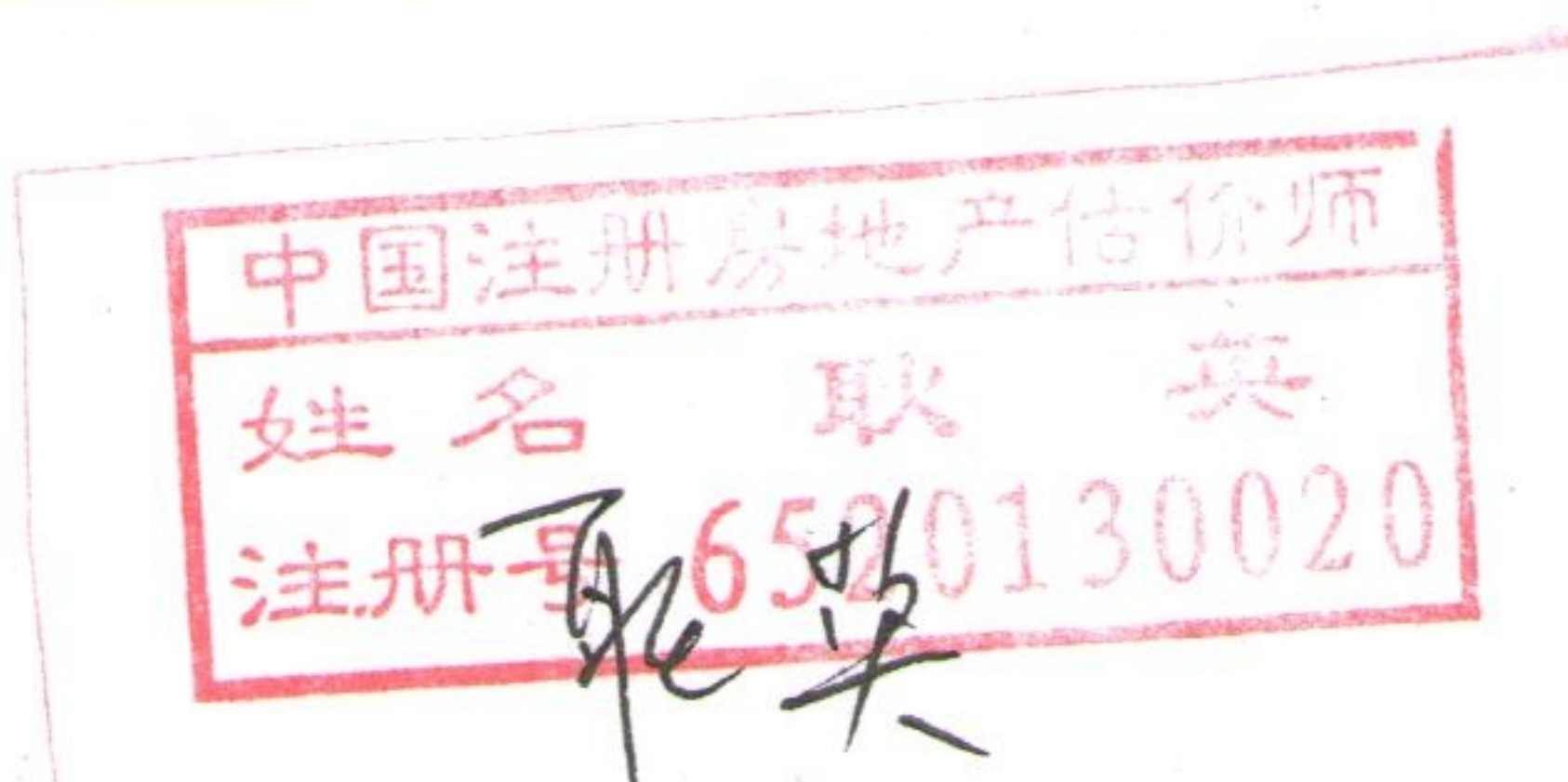
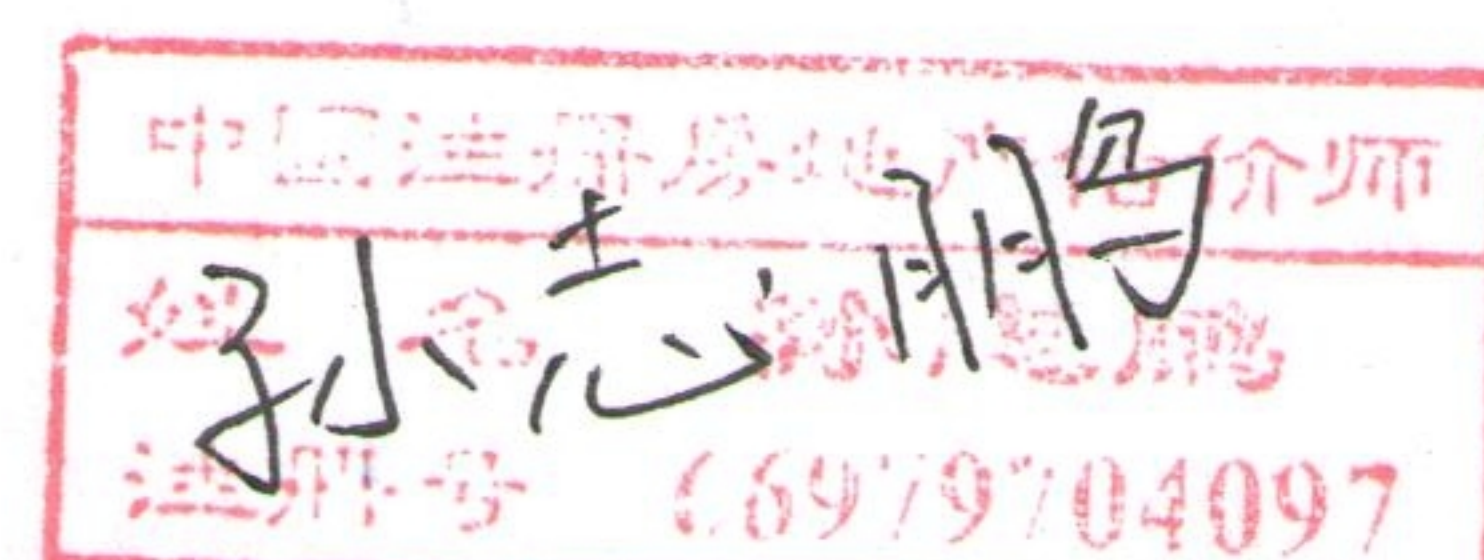


一、估价师声明

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》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的耿英已于2018年11月29日上午11:30-1:30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孙志鹏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。
8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
耿英	6520130020		2018.12.12
孙志鹏	6619970003		2018.12.12