

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托[鉴定委托书编号：(2017)新0102执428号]，我们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/T50899-2013)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、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：为贵院执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价格。

2. 估价对象：为罗志宏名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路297号雅山郡商住小区14栋9层2单元903室的房地产(包括建筑面积84.15 m^2 的房屋所有权及应分摊的国有建设用地使用权、房屋内部不可移动的附属设施、设备的价值，不包含购房人债权、债务等其他财产和权益)，具体如下表所示：

估价对象一览表

权利人	罗志宏			
坐落	沙依巴克区青峰路297号雅山郡商住小区14栋9层2单元903室			
房屋性质	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积(m^2)	修建年代
新建商品房	9/18(-2)	钢筋混凝土	84.15	2016年

3. 价值时点：2018年9月29日。

4. 价值类型：市场价值(是经适当营销后，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)。

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，确定罗志宏名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路297号雅山郡商住小区14栋9层2单元903室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点(2018年9月29日)的房地

产市场价值为人民币61.03万元，大写：人民币陆拾壹万零叁佰元整，折合单价：人民币7252.10元/平方米。

7. 特别提示：

7.1 案件申请执行人代表参与了对估价对象的实地查勘，对估价对象的范围予以认可。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2018年10月15日至2019年10月14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：




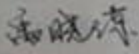
2018年10月15日

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张春洁已于2018年10月9日16:00—18:30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禹晓球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	签名日期
张春洁	6520040142		2018年10月15日
禹晓球	6520070022		2018年10月15日