

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托[《评估委托书》(2018)新 0104 执恢 220 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/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：**为委托方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：**为郭新杰所属，位于新市区常州街 111 号新天润国际社区二期 28 栋 1-2 层 3 单元 101 跃层住宅用途房地产（包含建筑面积为 162.53m²的房屋所有权及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），具体如下表所示：

估价对象一览表

房屋所有权人	郭新杰	房屋权属证号	乌房权证新市区字第 2013488081 号
坐落	乌鲁木齐市新市区常州街 111 号新天润国际社区二期 28 栋 1-2 层 3 单元 101 跃层		
房屋规划用途	住宅	共有情况	单独所有
所在层数/总层数	1-2/11	建筑面积 (m ²)	162.53

3. **价值时点：**2018 年 8 月 29 日（评估委托书签发之日）

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，确定郭新杰所属，位于新市区常州街 111 号新天润国际社区二期 28 栋 1-2 层 3 单元 101 跃层住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2018 年 8 月 29 日）的房地产市场价值为人民币 167.53 万元，大写：人民币壹佰陆拾柒万伍仟叁佰元整，折合单价：人民币 10307.33 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

7.1 案件原告当事人参与了估价对象的实地查勘, 对估价对象的范围均予以认可。

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 9 月 14 日至 2019 年 9 月 13 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:



黄健

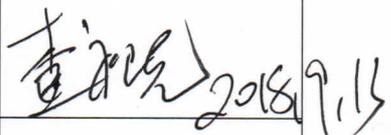
2018 年 9 月 14 日

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查祖克已于 2018 年 8 月 30 日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耿英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
查祖克	6520040074		
耿英	6520130020		