

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2018）新0109执1992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、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值。

2. **估价对象：**为王崇来名下位于乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路南九巷7号1至2层的房地产（包括建筑面积121.1m²房屋所有权及128.98m²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	王崇来	房屋权属证号	乌房权证水磨沟区字第2013407423号
坐落	乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路南九巷7号1至2层		
房屋规划用途	住宅	产权来源	其他
总层数	2	建筑面积（m ² ）	121.1
国有土地使用证编号	乌国用（2013）0039692号		
地号/地类/使用权类型	04-004-00314/住宅/出让		
建设用地使用权面积	128.98 m ²		

3. **价值时点：**2019年4月25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，

确定王崇来名下位于乌鲁木齐市水磨沟区西虹东路南九巷7号1至2层的房地产，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73.00万元，大写：人民币柒拾叁万元整，折合单价：人民币6028.43元/平方米。

7. 特别提示：

7.1 本案申请执行人参与了估价对象的实地查勘，被执行人未参加现场勘察；

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2019年5月27日至2020年5月23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。

7.3 据现场勘察，房屋实际建筑面积超过产权面积，经与委托方沟通本次未评估超出产证面积房屋的价值。

7.4 根据委托方提供的资料显示，国有土地使用权于2017年11月23日已到期，本次评估未考虑补交土地出让金等事宜。

中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2019年5月27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刘从明已于2019年1月14日16:00~16:40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姜玉勇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
刘从明	6520040005		2019年5月27日
姜玉勇	6520070007		2019年5月27日