

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2020）新0104执1026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 50949-2013）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：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. **估价对象：**为杜小琴所有，位于乌鲁木齐新市区河北东路966号康城·果岭二期1栋B单元5层506室的房地产（包含建筑面积为90.53m<sup>2</sup>的房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、及经济耐用年限下的装饰、装修价值。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

合同编号	YS0245809		
房屋座落	乌鲁木齐新市区河北东路966号康城·果岭二期1栋B单元5层506室		
商品房预售许可证号	新建房许字2011000799号	买受人	杜小琴
用途	住宅	证件号	652701196608201746
房屋结构	钢筋混凝土	所在层数	3层
总层数	26（-1）层	层高	3米
建筑面积	90.53 m <sup>2</sup>	合同签订时间	2012年8月31日
土地证号	乌国用（2011）第0029758号	土地性质	出让
土地面积	222459.74平方米	土地规划用途	综合
土地使用年限	2010年10月26日至2060年10月25日		

3. **价值时点：**2020年9月11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，确定杜小琴所有，位于乌鲁木齐新市区河北东路966号康城·果岭二期1栋B单元5层506室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2020年9月11日）的房地产市场价值为人民币64.10万元，大写：人民币陆拾肆万壹仟元整，折合单价：人民币7081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 案件申请人舒丽萍与保证人杜小琴参与了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2020年9月25日至2021年9月24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。



中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：




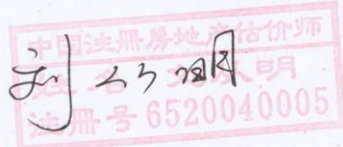
2020年9月25日

## 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/T50949—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 我们已于2020年9月23日（北京时间）上午10:30-12:30对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
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
禹晓琼	6520070022		2020年9月25日
刘从明	6520040005		2020年9月25日