

## 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360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/T50949-2013）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：**为新疆浦汇信息技术有限公司所有，位于乌鲁木齐市天山区体育馆路400号13栋5层01室的房地产（包含建筑面积为93.98m<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

|         |                          |      |                     |
|---------|--------------------------|------|---------------------|
| 房屋所有权人  | 新疆浦汇信息技术有限公司             | 共有情况 | 单独所有                |
| 房屋座落    | 乌鲁木齐市天山区体育馆路400号13栋5层01室 |      |                     |
| 房屋所有权证号 | 乌房权证天字第2015354401号       | 规划用途 | 住宅                  |
| 产别      | 有限责任公司产                  | 房屋结构 | 钢筋混凝土               |
| 总层数     | 23层                      | 所在层数 | 第5层                 |
| 房屋性质    | 存量房产                     | 产权来源 | 买卖                  |
| 建筑面积    | 93.98 m <sup>2</sup>     | 宗地面积 | 9836 m <sup>2</sup> |
| 竣工时间    | 1995年11月30日              | 登记时间 | 2015年5月18日          |

3. **价值时点：**2020年9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，确定新疆浦汇信息技术有限公司所有，位于乌鲁木齐市天山区体育馆路400号13栋5层

01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21日）的房地产市场价值为人民币56.90万元，大写：人民币伍拾陆万玖仟元整，折合单价：人民币6055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 案件申请执行人乌鲁木齐市高新小额贷款有限公司代理人胡晓惠参与实地查勘，对估价对象的范围予以认可。被执行人未参与估价对象的实地查勘。

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10月19日至2021年10月18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10月19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10月15日（北京时间）下午15:30-17:30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        |
|-----|------------|---|-------------|
| 张春洁 | 6520040142 |  | 2020年10月19日 |
| 刘从明 | 6520040005 |  | 2020年10月19日 |