

致估价委托人函

沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《委托书》[编号：（2019）新 0103 执 2658 号]，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：为申永江所有位于沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区东二区 15 栋 12 层 3 单元 1202 室住宅用途房地产（包含建筑面积 131.41 m²房屋所有权及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、设备及在经济耐用年限下的装饰、装修，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益），法定用途与实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

不动产单元号	650103012003GB00041F00050121		
不动产权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2012324713 号		
不动产房屋坐落	沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区东二区 15 栋 12 层 3 单元 1202 室		
权利人姓名	申永江	证件号	652322196604154014
产权来源	其它	建筑面积	131.41 m ²
房屋结构	钢筋混凝土	房屋用途	住宅
竣工时间	2002 年 01 月 01 日	登记时间	2012 年 3 月 22 日

至价值时点估价对象房屋界址清楚，产权明晰，来源合法；估价对象不动产权已设定抵押，抵押权人为高武德，因借款合同纠纷被依法查封，无其它权利限制。

3. 价值时点：2019 年 11 月 6 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，确定估价对象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 95.36 万元，大写：人民币玖拾伍万叁仟陆佰元整，折合单价：人民币 7256.73 元/m²。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2019 年 11 月 19 日至 2020 年 11 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：黄健

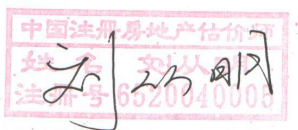

2019 年 11 月 19 日

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/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 估价人员已于 2019 年 11 月 6 日下午 16: 00-18: 00 时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
刘从明	6520040005		2019 年 11 月 19 日
耿英	6520130020		2019 年 11 月 19 日