

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师进行了估价，有关内容报告如下：薛山（注册号：6520020009）、张佩（注册号：6520190011）对估价对象

一、估价目的：对涉案房地产市场价值司法鉴定评估提供参考依据。

二、估价对象：

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟中路 655 号蓝天森林花苑三期 53 栋 6 层 1 单元 603 跃层的住宅房地产，财产范围包括建筑物（室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益、增值税，产权人为王智章，法定用途及实际用途均为住宅，位于楼幢总层数 6 层的第 6 层；建筑结构为钢筋混凝土结构；房屋建筑面积 158.18 平方米，《房屋所有权证》（乌房权证沙依巴克区字第 2014323911 号）。

三、价值时点：二〇二〇年一月十六日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：见下表（表 1）

表 1：房地产市场价值评估结果汇总表

1. 假定未设立法定优先受偿权下的价值	总价：1083375 元 大写人民币：壹佰零捌万叁仟叁佰柒拾伍元整
	单价：6849 元/平方米
2. 扣除出让金价值	0
3. 估价师知悉的法定优先受偿款	0
3.1 已抵押担保的债权数额	0
3.2 拖欠的建设工程价款	0
3.3 其他法定优先受偿款	0
4. 市场价值	总价：1083375 元 大写人民币：壹佰零捌万叁仟叁佰柒拾伍元整
	单价：6849 元/平方米

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2020 年 4 月 2 日至 2021 年 4 月 1 日。(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：





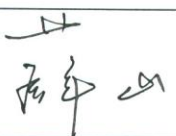

致函日期：二〇二〇年四月二日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本估价报告中的估价对象或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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师张佩对本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。

表 2：注册房地产估价师声明签名

姓名	 薛山	 张佩
注册号	 注册 6520020009	 注 6520190011
签字		
签字日期	2020年 4 月 2 日	2020年 4 月 2 日