

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵单位委托，我公司依据乌鲁木齐市新市区人民法院《评估委托书》（2019）新 0104 执 2536 号，对段雨杭案中财产：被执行人段雨杭位于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 A 区 1 栋 6 层 3 单元 603 室住宅用途房地产（乌房权证高新字第 2016640690 号），进行了实地查勘，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，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

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：为段雨杭所属，位于乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 A 区 1 栋 6 层 3 单元 603 室住宅用途房地产（包含总建筑面积 64.22 m²的房屋所有权、分摊的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），法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象概况一览表

房屋所有权人	段雨杭
共有情况	单独所有
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 A 区 1 栋 6 层 3 单元 603
登记时间	2016 年 11 月 02 日
规划用途	住宅
所在层数/总层数	6/6
建筑面积	64.22m ²

3. 价值时点：2019 年 9 月 19 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

执行人

估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 45.22 万元，大写：人民币肆拾伍万贰仟贰佰元整，折合评估单价：人民币 7040.90 元/m²。（详见房地产市场价值估价结果汇总表）。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权证号	房屋坐落	结构	规划用途	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	乌房权证高新字第 2016640690 号	乌鲁木齐市新市区百园路 88 号通嘉世纪城 A 区 1 栋 6 层 3 单元 603	钢筋混凝土	住宅	6/6	64.22	7040.90	45.22

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 10 月 28 日至 2020 年 10 月 27 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：




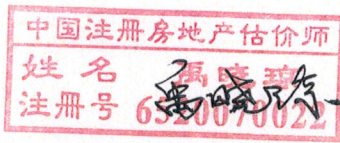
2019 年 10 月 28 日

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》（GB/T50899—2013）等进行分析，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10月22日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禹晓琼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. 10. 28
禹晓琼	6520070022		2019. 10. 28