

致估价委托人函

致函对象：乌鲁木齐市米东区人民法院

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，评估估价对象于价值时点的公开市场价值。

估价对象：

●权利人：韩天俊；

●财产范围：估价对象为建筑面积 359.39 m²的住宅房地产（包含对应分摊的土地使用权价值及不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

●名称：韩天俊所有的住宅房地产

●坐落：米东区东华南路 65 巷 18 号一龙·半岛小区一期 A7 栋 1 至 3 层 01 及地下室 A7-01；

●规模：单套住宅（别墅），房屋建筑面积为 359.39 m²

●用途：住宅房地产；

●权属：权利人为韩天俊，已取得权属证书，权属清楚。

价值时点：2020 年 12 月 11 日（现场查勘日期）

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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/T50899-2013）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价

对象于价值时点 2020 年 12 月 11 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 4355088 元。

大写金额：人民币肆佰叁拾伍万伍仟零捌拾捌元整。

单价：人民币 12118 元/m²，面积：359.39 m²。

特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费费用。

致函日期：2020 年 12 月 24 日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

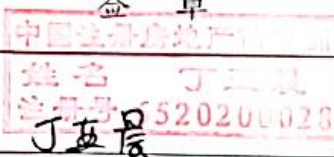
4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于2020年12月11日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 注册房地产估价师签章：

姓 名	注 册 号	签 章
丁亚晨	6520200028	
孔 媛	6520120016	