

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对赵微与褚中印买卖合同纠纷一案涉及的褚中印所有的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：受新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托，依据新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书（2020）新 0103 执 957 号，对赵微与褚中印买卖合同纠纷一案涉及的褚中印所属的住宅房地产进行评估，为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院拟执行房地产市场价格价值提供参考依据。

估价对象系指位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山西街南一巷 16 号信达·雅山新天地 A 区 11 栋 6 层 5 单元 603 室住宅房地产，砖混结构，用途为住宅，证载建筑面积为 69.23 平方米。

具体详见下表：

产权持有人	房屋所有权证号	用途	总层数/所在楼层	结构	建成年月	证载建筑面积 (m ²)
褚中印	乌房权证沙依巴克区字第 2014351421 号	住宅	6 层/6 层	砖混	2009 年	69.23

土地状况：

于价值时点相关当事人未提供《土地使用权证》，乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，未载明土地信息，土地信息未知。

价值时点：二〇二〇年九月二十八日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点(二〇二〇年九月二十八日)的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

建筑物名称	产权持有人	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)(取整)
乌鲁木齐市沙依巴克区西山西街南一巷16号信达·雅山新天地A区11栋6层5单元603室	褚中印	砖混	2009	69.23	6718.79	465,000.00
合计				69.23		465,000.00

房地产市场价值为人民币 465,000.00 元，大写金额：人民币肆拾陆万伍仟元整，单价 6,718.79 元/平方米。

特别提示：

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，已包含土地使用权价值。
2. 本次评估结果未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。
3. 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。
4. 评估范围除估价对象本身外，另包含耐用年限内通用性较强的基础装修、不包含家具家电等动产、债权债务及其他财产或权益价值。
5. 截止价值时点 2020 年 9 月 28 日，估价对象为抵押状态，情况如下：抵押权人：中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部，抵押人：褚中印，不动产权证明号：乌房沙依巴克区他字第 2014333651 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：129000 元，债权履行起止时间：2009-07-14~2030-07-14，登记时间：2014-06-26。
6. 估价人员尝试多次与被执行人联系，但电话均为关机状态，估价人员未能进入估价对象内部勘查，经估价人员与委估对象所在小区人员调查，了解估价对象户型、基础设施、建筑年代等信息，特此说明。

7. 本估价结果不应作为价格实现的保证。



新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



姚孟玲

二〇二〇年十月十四日

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：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

三、我们与本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。

四、我们对本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。

五、我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、估价师汪娟与裴艳琴已于2020年9月28日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

九、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

十、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息的基础上出具的，资料和信息真实性、完整性、合法性会对估价结果构成影响，同一标的资产依据其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结果。

十一、为保障相关当事人的合法权益，在确定市场价值时，估价报告使用者应充分关注估价假设和限制条件。

十二、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
裴艳琴	6520110025		2020年10月14日
汪娟	6520180012		2020年10月14日

二〇二〇年十月十四日