

一、估价师声明

我们对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

(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经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。

(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、估价人员宫丽于2019年09月10日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(七) 没有人对本报告提供重要专业帮助。

(八) 本报告依据了案件当事人申请执行人提供的相关资料，案件当事人申请执行人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(九) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

姓名	注册号	签名/盖章	签名日期
沈波	6520100002		2019年10月15日
李刚	6520040077		2019年10月15日

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院（2019）新 01 执 16 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，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），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、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：估价对象属郑玉玲所有，位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号百商·太阳城小区三期 A1、A2、A3 综合楼 25 层 A3-D 座单元 2505（跃层）及 2506，其所在建筑物为一栋地上 25 层，地下 2 层的高层住宅楼；钢筋混凝土结构，修建年代 2014 年，规划用途为住宅，实际用途住宅。本次评估对象范围建筑面积共 185.62 平方米的不动产权。估价对象可享有的公共配套设施及基础设施（供水、排水、通路、通电、通讯、通气、绿化等）等地上附着物、室内装饰装修。不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象基本状况见下表：

序号	建筑物名称	用途		不动产权证号	所在楼层/总楼层	登记时间	建筑面积(m ²)
		规划	实际				
1	郑玉玲位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号百商·太阳城小区三期 A1、A2、A3 综合楼 25 层 A3-D 座单元 2505（跃层）	住宅	住宅	乌房新市区预字第 256684 号	25/25	2012-08-23	133.95
2	郑玉玲位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号百商·太阳城小区三期 A1、A2、A3 综合楼 25 层 A3-D 座单元 2506	住宅	住宅	乌房新市区预字第 261573 号	25/25	2012-09-13	51.67
3	委估房地产面积合计						185.62

（三）价值时点：2019 年 09 月 10 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: 注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学的估价方法, 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, 最终确定估价对象在价值时点 2019 年 09 月 10 日的房地产市场总价值为人民币 142.24 万元, 大写人民币壹佰肆拾贰万贰仟肆佰元整, 评估结果详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

序号	建筑物坐落	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	郑玉玲位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号百商太阳城三期 A1、A2、A3 综合楼 25 层 A3-D 座单元 2505 跃层	乌房新市区预字第 256684 号	133.95	7609.00	101.92
2	郑玉玲位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号百商太阳城三期 A1、A2、A3 综合楼 25 层 A3-D 座单元 2506	乌房新市区预字第 261573 号	51.67	7803.00	40.32
3	合计		185.62		142.24

(七) 特别提示

1、本函为估价报告的摘要, 与估价报告全文是一个有机整体, 报告使用方应完整阅读, 正确理解、规范使用本报告。

2、本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致, 不能使用本报告的专业意见, 否则法律后果自负。

3、本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

4、自价值时点后, 估价报告有效期内, 如估价对象状况发生变化, 估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度的变化, 不能直接使用本报告的专业意见, 应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

法定代表人签章:



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2019年10月15日

