

致估价委托人函

新华远(估)字 2019 第 00400 号

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师刘彬（注册号：6520110003）、张书杰（注册号：6520080006）及助手房地产估价员赵中雍对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为委托方办理李江与娄晓东民间借贷纠纷一案中的被执行人娄晓东名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区平川北路 98 号西湖苑住宅小区（二期）3 栋 1 层 1 单元 101 室房地产市场价值提供价格鉴证。

估价对象：乌鲁木齐市沙依巴克区平川北路 98 号西湖苑住宅小区（二期）3 栋 1 层 1 单元 101 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 105.96 平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，国有建设用地使用权类型出让；位于楼幢（总层数 6 层）的第 1 层；建筑结构为钢混结构，带电梯，权属人为娄晓东。

价值时点：2019 年 09 月 22 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
市场价值	9754	<u>103.35</u> (人民币壹佰零叁万叁仟伍佰元整)
合计	—	103.35 (人民币壹佰零叁万叁仟伍佰元整)

特别提示：（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响，也不考虑原有租赁权和用益物权对价值的影响。（2）估价结果没有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为自本估价报告出具之日起不超过一年。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。（6）相关当事人对本评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 15 日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

法定代表人：刘彬（签名或盖章）

2019 年 10 月 18 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、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、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
刘彬	中国注册房地产估价师 6520110003 姓名 刘彬 注册号 6520110003	刘彬	2019年10月18日
张书杰	中国注册房地产估价师 6520080006 姓名 张书杰 注册号 6520080006	张书杰	2019年10月18日