

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本估价机构对张民单独所有的位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷13号1栋1层1和马月玲单独所有的位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷15号5栋-1层，1层的房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷13号1栋1层1、古牧地西路北一巷15号5栋-1层，1层的房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（含出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积合计421.90 m²（其中：张民住宅91.08 m²；马月玲-1层162.77 m²，1层168.05 m²），土地使用权面积合计605 m²（其中：张民350 m²；马月玲255 m²）；估价对象张民住宅的法定用途及实际用途为住宅，位于楼幢总层数一层的第一层，建筑结构为混合结构，证载权利人为张民，单独所有。估价对象马月玲-1层房屋的法定用途为地下室，实际用途均为住宅，位于楼幢总层数2层（含地下一层）的地下一层，马月玲1层房屋的法定用途和实际用途均为住宅，位于楼幢总层数2层（含地下一层）的一层，建筑结构为混合结构，不带电梯，证载权利人为马月玲，单独所有。

价值时点：价值时点是估价人员实地查勘日，即2019年05月10日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法（房地分估）。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用成本法进行估价，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2019年05月10日的估价结果如下：

房地产价值总价：2,038,878.00元；

大写金额：人民币贰佰零叁万捌仟捌佰柒拾捌元整。

具体详见下表：



评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	测算结果		估价结果
		房产价值	土地价值	
估价对象 1	总价 (元)	228,702.00	342,727.00	571,429.00
	单价 (元/m ²)	2,511.00	979.22	
估价对象 2	总价 (元)	1,217,748.00	249,701.00	1,467,449.00
	单价 (元/m ²)	3,681.00	979.22	
汇总评估价值	总价 (元)	1,446,450.00	492,428.00	2,038,878.00

房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m ²)	房产市场价值 (元)	单价 (元/m ²)
1	张民	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0007005 号	乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷 13 号 1 栋 1 层 1	混合结构	91.08	228,702.00	2,511.00
					土地面积 (m ²)	土地市场价值	单价 (元/m ²)
					350	342,727.00	979.22
房地产小计					91.08	571,429.00	
序号	权利人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m ²)	房产市场价值 (元)	单价 (元/m ²)
2	马月玲	乌房权证米东区字第 2014327766 号	乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷 15 号 5 栋-1 层	混合结构	162.77	599,156.00	3,681.00
					168.05	618,592.00	3,681.00
			土地面积 (m ²)		土地市场价值	单价 (元/m ²)	
			255		249,701.00	979.22	
房地产小计					330.82	1,467,449.00	
合计					421.90	2,038,878.00	

估价报告特别提示：

一、本次估价对象为位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷 13 号 1 栋 1 层 1、古牧地西路北一巷 15 号 5 栋-1 层，1 层房地产的市场价值，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、土地使用权（含出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，评估价值为房地合一的价值。

二、本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结果。

三、本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

四、财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致，本次估价未考虑市场变化对估价结果的影响。

五、在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应的调整。

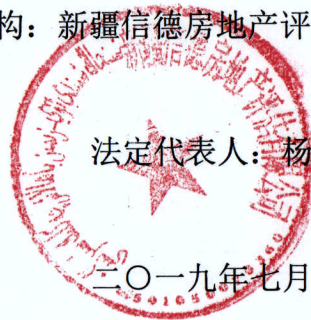
六、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

七、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认定是对估价对象处置成交价的保证。

八、经现场实际勘察，委估宗地范围内的地上有无证房屋、棚房、地坪、电动大门等附属物，其中马月玲位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路北一巷15号5栋的自建房实际为地下一层、地上三层（仅部分地下一层和一层取得产权证），且房屋实际基底面积大于证载基底面积，地块上有大量的无证房屋。经与委托人沟通，无证房屋及地上附属物不纳入评估范围。本次仅对取得权属证书的房地产进行估价。

估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

法定代表人：杨建国



二〇一九年七月三日

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、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；

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按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 的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师赵军旗、杨建国已于 2019 年 05 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外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，尤其因提供资料有限，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。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
赵军旗	6520080011		2019 年 07 月 03 日
杨建国	6520030027		2019 年 07 月 03 日