

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2018）新 0105 执 743 号]，我们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）及国家有关规定，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并调查、收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为贵院执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为代景州名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路103号新星花苑小区1栋3层3单元301室的房地产（包括建筑面积84.05m²房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、房屋内部不可移动的附属设施、设备的价值，不包含权利人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

| | | | |
|----------|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 房屋所有权人 | 代景州 | 房屋权属证号 | 乌房权证水磨沟区字第2013419160号 |
| 坐落 | 乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路103号新星花苑小区1栋3层3单元301室 | | |
| 房屋规划用途 | 住宅 | 共有情况 | 单独所有 |
| 所在层数/总层数 | 3/6 | 建筑面积（m ² ） | 84.05 |
| 结构 | 混合结构 | 产权来源 | 买卖 |

3. 价值时点：2019年1月9日。

4. 价值类型：市场价值（是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额）。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定代景州名下位于乌鲁木齐市水磨沟区克拉玛依东路103号新星花苑小区1栋3层3

单元 301 室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 58.48 万元，大写：人民币伍拾捌万肆仟捌佰元整，折合单价：人民币 6957.93 元/平方米。

7. 特别提示：

7.1 本案原告方代表参与了估价对象的实地查勘；

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2019 年 1 月 18 日至 2020 年 1 月 17 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



2019 年 1 月 18 日

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们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。

4. 我们对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。

5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6. 注册房地产估价师中的刘从明已于2019年1月14日16:00~16:40对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师孙志鹏未对估价对象进行实地查勘。

7. 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 |
|-----|------------|---|------------|
| 刘从明 | 6520040005 |  | 2019年1月18日 |
| 孙志鹏 | 6619970003 |  | 2019年1月18日 |