

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2018）新0104执3047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：为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估委托房地产市场价值。

（二）估价对象：委估对象属马长乐单独所有，位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路999号中航翡翠城6207栋1至3层2及-1层2，其1至3层2及-1层2所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构地下1层、地上3层住宅楼，修建年代：2012年，南北朝向，本次评估对象范围共计为295.33平方米（其中-1层2建筑面积62.66平方米，1至3层2建筑面积232.67平方米）住宅不动产，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。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		权证号	不动产状态	房屋性质	产权来源	登记时间	共有情况	建筑面积(m ²)
		规划	实际							
1	马长乐位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路999号中航翡翠城6207栋1至3层2	住宅	住宅	乌房权证新市区字第2014377762号	当前手	存量房产	其他	2014-06-26	单独所有	232.67
2	马长乐位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路999号中航翡翠城6207栋-1层2	住宅地下室	住宅地下室	乌房权证新市区字第2014377761号	当前手	存量房产	其他	2014-06-26	单独所有	62.66
3	委估房地产建筑面积合计									295.33

（三）价值时点：2019年03月13日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）

采用科学的
的基础上，
人民币291.

序号	
1	马长乐 999号
2	马长乐 999
3	

（十）

完整阅

时点、

价值类

否则法

类似

提请

法

通评

(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 03 月 13 日的房地产市场总价值为人民币 291.20 万元，大写人民币贰佰玖拾壹万贰仟元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

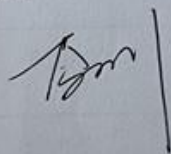
币种：人民币

序号	建筑物坐落	权证号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	马长乐位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 6207 栋 1 至 3 层 2	乌房权证新市区字第 2014377762 号	第 1-3 层	232.67	9860.00	291.20
2	马长乐位于乌鲁木齐市新市区安宁渠路 999 号中航翡翠城 6207 栋-1 层 2	乌房权证新市区字第 2014377761 号	负 1 层	62.66		
3	合计			295.33		291.20

(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 4 月 9 日



房地产土
管理法》、
房地产估
3)、遵
调查和
将估价

评估委

渠路
物为
本次
层 2
务等
、通
等其

建筑面
积 (m²)

232.67

62.66

295.33

三、注册房地产估价师声明

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、李刚于2019年3月20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) 本报告依据了案件承办人提供的相关资料，案件承办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	中国注册房地产估价师 姓名 沈波 注册号 6520100002	2019年4月9日
李刚	6520040077	中国注册房地产估价师 姓名 李刚 注册号 6520040077	2019年4月9日