

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵单位的委托，我们对被执行人张吕燕位于乌鲁木齐市水磨沟区苇湖梁片区安居乐社区山水兰德住宅小区 40 栋 7 层 1 单元 701 室的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：乌鲁木齐市水磨沟区苇湖梁片区安居乐社区山水兰德住宅小区 40 栋 7 层 1 单元 701 室的住宅用途房地产（建筑面积合计 117.44 m<sup>2</sup>）。证载权利人：张吕燕。

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

价值时点：2018 年 12 月 19 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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，选用比较法、收益法进行估价，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 2018 年 12 月 19 日的估价结果如下：

房地产价值总价：848,856.00 元；

大写金额：人民币捌拾肆万捌仟捌佰伍拾陆元整；

建筑面积评估单价：7,228.00 元/平方米。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		市场法	收益法
测算结果	总价（元）	872,227.00	825,368.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7,427.00	7,028.00
评估价值	总价（元）	848,856.00（取整）	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	7,228.00（取整）	

具体详见下表：

房地产市场价值评估结果明细表

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 <sup>2</sup> )	房地产市场价值 (元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
1	张吕燕	乌房水磨沟区 预字第442846 号	乌鲁木齐市水磨 沟区苇湖梁片区 安居乐社区山水 兰德住宅小区 40 栋7层1单元701 室	钢混 结构	117.44	848,856.00	7,228.00
房地产价值					117.44	848,856.00	7,228.00

估价报告特别提示：

一、本次估价对象为位于乌鲁木齐市水磨沟区苇湖梁片区安居乐社区山水兰德住宅小区 40 栋 7 层 1 单元 701 室的住宅用途房地产的市场价值（含室内装修、不含搬移的设备），评估价值为房地合一的价值。

二、委托人没有提供估价对象的不动产权证，拍卖后办理权属转移应予以注意。

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值。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。本估价结果不应作为价格实现的保证。

新疆信德房地产评估有限公司



法定代表人：杨建国



二〇一九年一月二日

## 估 价 师 声 明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师赵军旗、杨建国已于价值时点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01月02日
杨建国	6520030027		2019年01月02日

二〇一九年一月二日