

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵院（2019）新 0103 执恢 61 号《鉴定委托书》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：委估对象属田瑞新、王淑惠所有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇美小区 B 栋 2 单元 1002 室，其所在建筑物为一栋框架结构 15 层住宅楼，修建年代 2002 年，东西朝向，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于 B 栋 2 单元 1002 室，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 136.19 平方米的房屋所有权和土地使用权，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：

房屋所有权人	房屋坐落	房地产权证号	结构	所在层数/总层	建筑面积 (m ²)	规划用途	登记时间
田瑞新、王淑惠	乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇美小区 B 栋 2 单元 1002 室	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2008042701 号	框架	10/15	136.19	住宅	2008-08-30

（三）价值时点：2019 年 04 月 03 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（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 04 月 03 日的房地产市场总价值为人民币 86.64 万元，大写人民币捌拾陆万陆仟肆佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果		估价结果	
	建筑物名称、权证号		建筑面积 m ²	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	
1	田瑞新、王淑惠位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇美小区 B 栋 2 单元 1002 室	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2008042701 号	136.19	6362.00	86.64	
2	合计		136.19		86.64	

(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18日



三、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。

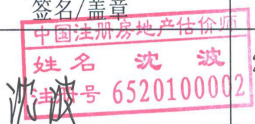
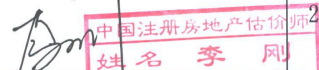
(五) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(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 4 月 10 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) 本报告依据了案件当事人(申请人)提供的相关资料，案件当事人(申请人)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		2019年4月18日
李刚	6520040077		2019年4月18日

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。未设定地役权等他项权利登记。目前房屋为空置。设定抵押权：房屋他项权利人：王雅梅、房屋所有权人：田瑞新，王淑惠、房屋所有权证号：2008042701、房屋坐落 沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 B 栋 10 层 2 单元 1002、他项权利种类：一般抵押、债权数额：人民币 230000 元、登记时间：2012-01-04、他项权证号：乌房他证沙依巴克区字第 2012300047 号。

3、土地基本状况

(1) 名称、面积、用途等

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 36 号汇芙小区 B 栋 2 单元 1002 室，本次评估对象范围为建筑面积 136.19 平方米的房屋所有权及所分摊的相应的土地使用权面积，用途：住宅用地。

(2) 四至及形状

估价对象东临阿勒泰路，南临住宅，西临住宅，北临红庙子路东三巷。形状近似于长方形，较规则。

(3) 地形地势及基础设施完备程度（土地开发程度）

地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度较高，已达到宗地红线内外“七通”（即供水、排水、通路、通电、通讯、通暖和通气）及土地平整“一平”。

4、建筑物基本状况

(1) 名称、规模、用途、层数、建成年份、建筑结构、面积、层高等

估价对象住宅小区名称为汇芙小区。象其所在建筑物地上 15 层，框架结构，建于 2002 年，总建筑面积为 136.19 平方米，用途为住宅，层高约为 2.8 米，建筑物外墙贴条形瓷砖。

(2) 装饰装修

估价对象为住宅，装修情况如下：户型为三室两厅一厨两卫，房间室内客厅、餐厅铺白色瓷砖，墙面刷乳胶漆。卧室地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，厨房、卫生间墙面、地面铺瓷砖，厨房大理石台面橱柜，房间安塑钢窗。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风等设施齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况较优，系完好房。委对象室内户型布局合理、装饰装修较新，适合居住。

(3) 设施设备及室外公共配套设施完备程度

楼宇内设有1部电梯及步行梯、火灾自动报警系统、消防栓等配套设施，水泥台阶，楼道墙面刷乳胶漆。

估价对象所在区域具备供水、供电、及通电话、有线电视、管道煤气、排水通畅，设施设备能满足住宅生活需要。

(4) 空间布局

估价对象东西朝向。三室两厅一厨两卫，房屋布局能够保持合理的间距及走向，获得的日照和通风或防风条件一般，并能有效的防止噪声污染，布局合理。

(5) 新旧程度、工程质量

估价对象建成于2002年左右，成新度较好；估价对象结构为框架，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

(6) 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

5、区位状况

(1) 位置状况

坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路36号汇美小区B栋2单元1002室。

方位：估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区北部。

与重要场所（设施）的距离：距离估价对象距离乌鲁木齐市市中心约6.41 km，距离沙依巴克区政府所在地约5.5 km，距离乌鲁木齐地窝堡国际机场约9.77 km；

临街（路）状况：一面临路。

楼层：估价对象位于第10层。

(2) 交通状况：

道路状况：估价对象所在宗地东临阿勒泰路，区域内且分布有太兴路、贵州路、红庙子路、阿勒泰路等主次干道组成的道路网，道路通达度较高；

出入可利用的交通工具：估价对象附近有公交站76路、78路、68路、45路、51路、37路、532路、59路、BRT4路、910路、309路、905路、18路、16路、202路、