

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为马晓燕位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处民主路北侧馨和园小区 2 幢 2 单元 1902 室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于馨和园小区，小区四至为东至民康南路，南至民泰街，西至住宅小区，北至米泉东大寺。

估价对象所在楼栋为地上二十八层，地下一层的钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于二单元第十九层，单元布局为一梯四户，估价对象户型为三室两厅一厨一卫，建筑面积 103.78 平方米，用途为住宅，建成年份为 2013 年。

估价对象室内进行了装修，客卧均为地砖地面、墙面为壁纸、顶面为乳胶漆、石膏板吊顶，厨卫均为地砖地面、墙面为瓷砖、顶面为集成吊顶。估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

委托方未提供《不动产权证书》，根据乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果，估价对象不动产权证号为 2013-0037，不动产单元号：650109012001GB00026F00010111；委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人王伟与被执行人马晓燕民间借贷纠纷一案中的乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处民主路北侧馨和园小区 2 幢 2 单元 1902 室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》，本次估价价值时点为 2019 年 8 月 1 日，估价人员实地查勘日为 2019 年 8 月 6 日。

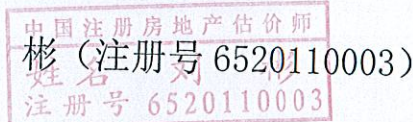
四、价值类型

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：

- 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、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。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。
- 7、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

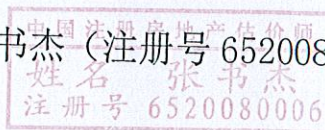
注册房地产估价师：刘



彬（注册号 6520110003）

刘彬 2019.8.15

注册房地产估价师：张书杰



张书杰（注册号 6520080006）

张书杰 2019.8.15