

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵院（2019）新 0102 执 1538 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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：估价对象属李广宇所有，位于五家渠市人民路 951 号华源贝鸟语城 63-1-1502 室，其所在建筑物为一栋地上 18 层、地下 1 层的住宅楼，剪力墙结构，修建年代 2013 年，本次估价对象位于第 15 层。规划用途为住宅，实际用途住宅。本次评估对象范围为建筑面积为 164.12 平方米的不动产权，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：

序号	建筑物名称	用途		所在楼层/ 总层数	合同编号	产权来源	合同签订时间	建筑面积 (m ²)
		规划	实际					
1	李广宇位于五家渠市人民路 951 号华源贝鸟语城 63-1-1502 室	住宅	住宅	15/18	GF-2000-0171	买卖	2013 年 12 月 10 日	164.12
2	委估房地产面积合计							164.12

（三）价值时点：2019 年 10 月 17 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 10 月 17 日的房地产市场总价值为人民币 551274.09 元，大写人民币伍拾伍万壹仟贰佰柒拾肆元零玖分，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	合同编号	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
1	李广宇位于五家渠市人民路 951 号 华源贝鸟语城 63-1-1502 室	GF-2000-0171	第 15 层	164.12	3450.00	566214.00
2	扣减估价对象欠缴 2013 年 12 月 10 日至 2019 年 10 月物业费					14939.91
3	合计			164.12		551274.09

(七) 特别提示

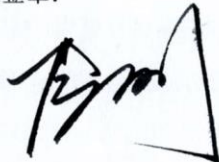
1、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读，正确理解、规范使用本报告。

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11月6日



一、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、估价人员刘凤玲于2019年10月17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执行人提供的相关资料，案件当事人申请执行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11月6日
李刚	6520040077	中国注册房地产估价师 姓名 李刚 注册号 6520040077	2019年11月6日