

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2018）新 0105 执 449 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：估价对象属娄晓东所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5、6 栋 7 层 3 单元 701，其所在建筑物为一栋地上 18（-1）层的高层底商住宅楼；修建年代为 2016 年，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共 192.93 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、通暖、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	项目名称	不动产单元号	不动产权证号	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	登记时间	建筑面积 (m ²)
1	娄晓东位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号绿城广场 5、6 栋 7 层 3 单元 701	6501050050 02GB00015F 00910065	乌房水磨沟区预字第 376148 号	住宅	钢筋混 凝土结 构	7 层/18 (-1) 层	2014 年 1 月 15 日	192.93
2	建筑面积合计							192.93

（三）价值时点：2020 年 7 月 14 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 2020 年 7 月 14 日的房地产市场总价值为人民币 296.88 万元，大写人民币贰佰玖拾陆万捌仟捌佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	项目坐落	不动产权证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	娄晓东位于乌鲁木齐市水磨沟区 红光山路 888 号绿城广场 5、6 栋 7 层 3 单元 701	乌房水磨沟区预字第 376148 号	192.93	15388.00	296.88
2	合计		192.93		296.88

(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



2020年9月15日