

(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 2021 年 11 月 24 日的房地产市场总价值为人民币 40.86 万元，大写人民币肆拾万零捌仟陆佰元整，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	产权证号	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	王惠霞位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路 30 号 12 幢 3 单元 6-16 (实际地址为乌鲁木齐市沙依巴克区西城街 70 号 1 号楼 3 单元 601 室)	00410079	砖混	64.06	6379.00	40.86
	合计			64.06		40.86

(七) 特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

新疆佳美房地产土地资产评估有限公司

法定代表人签章：

2021 年 12 月 13 日

## 第一部分 估价师声明

注册房地产估价师对估价职业道德、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、我们对估价报告中的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、估价人员陈焱于 2021 年 11 月 24 日进行了实地查勘并进行记录。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	 沈波	2021 年 12 月 13 日
李 刚	6520040077	 李刚	2021 年 12 月 13 日