

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2021）新 0105 执 1338 号《评估委托书》的委托，新疆佳美房地产土地资产评估有限公司（以下简称“本公司”），依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》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：估价对象属李田青单独所有，位于昌吉市 51 区 2 丘 11 栋 6 层 1602 房地产，房屋用途为住宅，混合结构，本次估价对象范围为建筑面积共计为 78.72 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、通暖、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	房屋所有权人	房屋坐落	房屋所有权证	建筑结构	共有情况	所在楼层/总层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	李田青	昌吉市 51 区 2 丘 11 栋 6 层 1602	房权证昌市房字第 00132098 号	混合结构	单独所有	6/6	住宅	78.72

（三）价值时点：2021 年 12 月 17 日。

（四）价值类型：市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（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 12 月 17 日的房地产市场总价值为人民币 36.12 万元，大写人民币叁拾陆万壹仟贰佰元整，评估结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋所有权证	建筑结构	所在楼层/总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	李田青	昌吉市 51 区 2 丘 11 栋 6 层 1602	房权证昌市房字第 00132098 号	混合结构	6/6	78.72	4589.00	36.12

### (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。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地资产评估有限公司





## 第一部分 估价师声明

我们参与本项目的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。


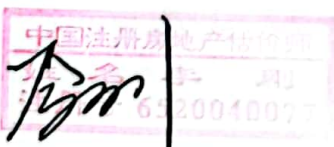
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、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。

五、本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、估价人员曹华明于2021年12月17日进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本报告提供重要专业帮助。

七、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		2021年12月22日
李刚	6520040077		2021年12月22日