

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2016）新 0104 执 220 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：鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属牛晓忠所有，位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 328 号世纪花苑小区 A6 栋 12 层 1 单元 1201，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构 18 层住宅楼，建成于 2005 年，南北朝向，共分两个单元，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于 12 层 1 单元 1201，规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估对象范围为建筑面积 112.29 平方米的不动产所有权，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。估价对象基本状况见下表：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	共有情况	产权来源	登记时间	产别	建筑面积 (m ²)
		规划	实际						
牛晓忠住宅	乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 328 号世纪花苑小区 A6 栋 12 层 1 单元 1201	住宅	住宅	乌房权证新市区字第 2012330543 号	单独所有	买卖	2012-04-10	私有房产	112.29

（三）价值时点：2017 年 6 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 2017 年 6 月 14 日的房地产市场总价值为人民币 65.11 万元，大写人民币陆拾伍万壹仟壹佰元整，评估结果详见下表：

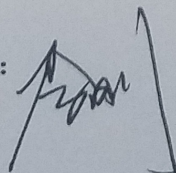
估价结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	牛晓忠名下位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路328号世纪花苑小区A6栋12层1单元1201住宅	乌房权证新市区字第2012330543号	钢混	第12层	112.29	5798.00	65.11
2	合计				112.29		65.11

以上内容摘自估价对象房地产司法鉴定估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合本次估价的假设和限制条件。

法定代表人签章：



新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

2017年8月8日



三、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(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》、《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。

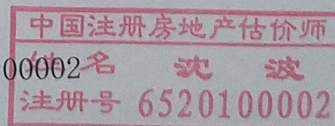
(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于 2017 年 7 月 31 日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

(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(申请人)提供的相关资料，案件当事人(申请人)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。

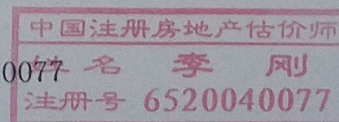
中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



沈波

2017.8.8

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚

2017.8.8