

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院（2015）乌中执字第 65 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/T50899-2013），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：委估对象属何文金所有，位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 250 号楼房 1 栋 1 至 5 层、2 栋 1 至 4 层、平房 1 层，其所在建筑物分别为一栋混合结构 5 层楼房、一栋混合结构 4 层楼房、平房 1 层。本次评估对象范围为总建筑面积 2152.19 平方米的不动产权，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	房屋性质	房产状态	建筑面积 (m ²)
		规划	实际				
何文金住宅	乌鲁木齐市新市区迎宾路 250 号楼房 1 栋 1-5 层	住宅	住宅	乌房权证新市区字第 2007340410 号	存量房产	当前手	855.88
	乌房权证新市区字第 2007340410 号			存量房产	当前手	44.23	
	乌鲁木齐市新市区迎宾路 250 号楼房 2 栋 1-4 层	住宅	办公	乌房权证新市区字第 2007340410 号	存量房产	当前手	1252.08
合计							2152.19

（三）价值时点：2017 年 8 月 09 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 8 月 09 日的房地产市场总价值为人民币 1015.4 万元，大写人民币壹仟零壹拾伍万肆仟元整，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	结构	楼层	证载面积 (平方米)	单价 元/平方米	评估值(万 元)
1	何文金名下位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 250 号 1 栋 1 至 5 层住宅	乌房权证新市区字第 2007340410 号	混合	第 1-5 层	855.88	4,718.00	403.80
2	何文金名下位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 250 号平房一层住宅			平房一层	44.23	4,718.00	20.87
	何文金名下位于乌鲁木齐市新市区迎宾路 250 号 1 栋 1 至 4 层住宅			第 1-4 层	1252.08	4,718.00	590.73
3	房地产抵押价值合计				2152.19		1,015.40

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9月26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 8 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：6520050002



沈波 2017.8.26

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚 2017.8.26