

### 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 2018 年 5 月 14 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) 本报告依据了案件委托方提供的相关资料，案件委托方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。

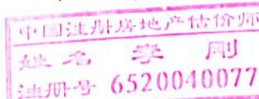
(九) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。


中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002



沈波 2018.6.4

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



 2018.6.4

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果	估价结果	
	建筑物名称、权证号		建筑面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	祁龙位于乌鲁木齐市新市区喀什西路8号1栋1层2单元1-1住宅	乌房权证 新市区字第 2013393633号	50.46	6767.00	34.15
2	合计		50.46		34.15

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



2018年6月4日

## 五、申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行与被申请人祁龙公证债权文书案中的财产：祁龙名下位于乌鲁木齐市新市区喀什西路8号1栋1层2单元1-1住宅估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院，承办人：薛正奎，电话：13999963188；

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，

殷旭东，电话：13899823306；

被告：祁龙，电话：13579890008。

### （二）房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，统一社会信用代码：91650103663621836D，类型：有限责任公司（自然人投资或控股）；住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路36号世纪百盛花苑A栋7层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证2-011号。

### （三）估价目的

鉴定涉案房地产在价值时点的市场价值，为法院司法判案提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

委估对象属祁龙所有，位于乌鲁木齐市新市区喀什西路8号1栋1层2单元1-1，其所在建筑物为一栋地上5层住宅楼，南北朝向，每单元1梯3户，本次估价对象位于1栋1层1-1，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50.46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。

#### 2、估价对象基本状况

本次委估对象属祁龙所有，已取得房屋所有权证，基本状况详见下表：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	房屋性质	登记日期	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )
		规划	实际					
祁龙住宅	乌鲁木齐市新市区喀什西路8号1栋1层2单元1-1	住宅	住宅	乌房权证新市区字第2013393633号	存量房产	2013年07月25日	砖混	50.46

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。设定抵押权、设定担保权、未设定地役权、租赁权等其他权利登记，不存在查封等使用管制及其他特殊权利受限情况。

#### 3、土地基本状况

估价对象房地产所属宗地坐落：乌鲁木齐市新市区喀什西路8号，四至：东临住宅区，南临住宅区，西临爱家购物广场、信达花园，北临住宅区。开发程度达到宗地红线内“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气）和宗地内“场地平整”。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市新市区喀什西路8号1栋1层2单元1-1，其所在建筑物为一栋地上5层住宅楼，南北朝向，1梯3户，建筑物外墙刷橘色和黄色涂料，设有单跑楼梯，水泥台阶，楼道墙面刷白色和绿色涂料。估价对象室内装修状况：户型为两室一厅一厨一卫，房间室内客厅、卧室铺大理石，墙面刷白色涂料，厨房地面铺大理石，墙面部分贴白色瓷砖，部分刷白色涂料，卫生间地面为水泥地面，墙面部分贴白色瓷砖，部分刷白色涂料，房间安塑钢窗。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风等设施设备齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况良好，系完好房。委对象室内户型布局合理，适合居住。

#### （五）价值时点

本次价值时点根据估价委托人《鉴定委托书》出具之日2018年5月9日作为本次评估对象的价值时点。

#### （六）价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年5月9日所具有的客观合理价值。

#### （七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按

和出租案例，考虑成本法的适用范围，本次不宜选用；价值时点估价对象为已建成的房地产，宜按照规划用途持续使用，不宜采用假设开发法进行评估。

#### (十) 估价结果

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用比较法和收益法两种不同的估价方法评估、测算，考虑两种方法计算结果是从不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力；故采用比较法计算结果和收益法计算结果的算数平均数来确认最终估价结果，确定估价对象在价值时点 2018 年 5 月 9 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场总价值为人民币 34.15 万元，大写人民叁拾肆万壹仟伍佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果			估价结果	
	估价对象	建筑面积m <sup>2</sup>		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	祁龙位于乌鲁木齐市新市区喀什西路 8 号 1 栋 1 层 2 单元 1-1 住宅	乌房权证 新市区字第 2013393633 号	50.46	6767.00	34.15
2	合计		50.46		34.15

#### (十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈 波 注册号：6520100002

中国注册房地产估价师  
姓名 沈 波  
注册号 6520100002

沈波 2018.6.4

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077

中国注册房地产估价师  
姓名 李 刚  
注册号 6520040077

#### (十二) 实地查勘期

自接到委托，我公司房地产估价师沈波、李刚于 2018 年 5 月 14 日 11:00 至 13:30 对委估对象房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等工作。

李刚 2018.6.4

#### (十三) 估价作业期

2018 年 5 月 9 日至 2018 年 6 月 4 日。