

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵院（2017）新 0109 执 706 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/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：委估对象属于陶红所有，位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 337 号 1 栋 3 层 2 单元 301，其所在建筑物为一栋混合结构 6 层住宅楼，本次估价对象位于 3 层 2 单元 301，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 103.50 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	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						
陶红位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 337 号 1 栋 3 层 2 单元 301	住宅	住宅	乌房权证米东区字第 2013410085 号	单独所有	买卖	2013-08-19	私有房产	103.50
建筑面积合计								103.50

（三）价值时点：2018 年 1 月 31 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，最终确定估价金额为 56.41 万元，大写人民

项目及结果

估价对象

建筑面积 m²

名称

陶红位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 337 号 1 栋 3 层 2 单元 301	103.50
--	--------

合计	103.50
----	--------

以上内容摘自估价

真阅读估价报告书全

法定代表人签章：

通讯地址：乌鲁木齐市

的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 1 月 31 日的房地产市场总价值为人民币 56.41 万元，大写人民币伍拾陆万肆仟壹佰元整，评估结果详见下表：

评估结果汇总表

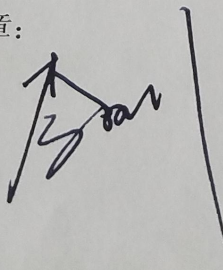
币种：人民币

项目及结果		1. 假定未设立法定优先受偿权下的市场价值		2. 估价师知悉的法定优先受偿款			3. 抵押价值	
				2.1 已抵押担保的债权数额	2.2 拖欠的建设工程价款	2.3 其他法定优先受偿款		
估价对象	建筑面积 ^m	评估单价 (元/ ^m)	评估总价 (万元)	总额 (万元)	总额 (万元)	总额 (万元)	单价 (元/ ^m)	总价 (万元)
名称								
陶红位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 337 号 1 栋 3 层 2 单元 301	103.50	5450.00	56.41	0	0	0	5450.00	56.41
合计	103.50		56.41					56.41

以上内容摘自估价对象房地产鉴定估价报告书，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。

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人签章：

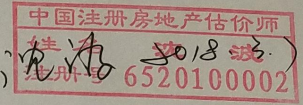


2018 年 03 月 07 日

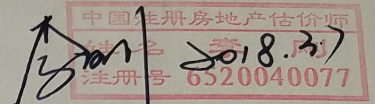


(十二) 注册房地产估价师

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：李 刚 注册号：6520040077



(十三) 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02月26日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。

(十四) 估价作业期

2018年1月31日至2018年03月07日。

额和清偿顺序与处置方式
变现时间较短，但变现
手续费。委估标的房地
自卖佣金、交易过户费
自卖佣金的上述全部费
附加、土地增值税、
费（具体见双方约定
法院民事执行中报
）；
发《人民法院诉讼
示准为诉讼标的额
地方教育费、附加
用有关问题的通
通知》，个人
价格（1995）