

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2018）新0104执恢10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：委估对象属余亚所有，位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702，其所在建筑物为一栋砖混结构7层住宅楼，建成于1996年，本次估价对象位于9栋7层5单元702，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64.17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	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						
余亚位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702	住宅	住宅	乌房权证新市区字第2013439614号	单独所有	买卖	2013-09-25	私有房产	64.17

（三）价值时点：2018年02月28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2018年02月28日的房地产市场总价值为人民币35.92万元，大写人民币叁拾伍万玖仟贰佰元整，评估结果详见下表：

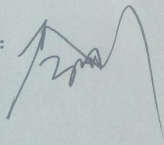
估价结果汇总表

币种：人民币

序号	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	余亚名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702	乌房权证新市区字第2013439614号	砖混	第7层	64.17	5598.00	35.92
2	合计				64.17		35.92

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3月26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余亚案中的财产：余亚名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702房地产估价结果报告

(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：瓮立臣，电话：15999442459；
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，电话：13899823306；
被告：余亚，身份证号：51022819780608002X。

(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，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

委估对象属余亚所有，位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702，其所在建筑物为一栋砖混结构6层住宅楼，修建年代为1996年，本次估价对象位9栋7层5单元702，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64.17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。

2、估价对象基本状况

本次委估对象属余亚所有，已取得房屋所有权证，基本状况详见下表：

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						
余亚位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702	住宅	住宅	乌房权证新市区字第2013439614号	单独所有	买卖	2013-09-25	私有房产	64.17

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。设定他项抵押权，房屋他项权利人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，他项权证号：乌房新市区他字第2013351643号，债权数额：245000元，登记时间：2013年10月10日。

3、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702，其所在建筑物为一栋砖混结构地上6层住宅楼，建成于1996年，共五个单元，每单元1梯四户，建筑物外墙刷灰色及红色涂料。楼宇内设有单跑楼梯，水泥台阶，楼道墙面刷白色涂料，小区内沥青路面、种植草坪、树木等绿化设施，环境较优。估价对象室内装修状况：室内装修为简单装修，至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯等设施设备齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况良好，系完好房。

(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02月28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值。

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02月28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，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”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偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

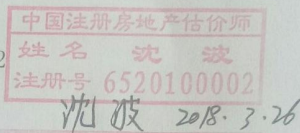
2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须以估价对象的合法使用、

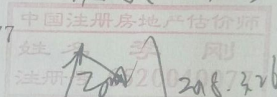
序号	建筑物名称	权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	余亚名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路6号京都小区9栋7层5单元702	乌房权证新市区字第2013439614号	砖混	第7层	64.17	5598.00	35.92
2	合计				64.17		35.92

(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：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3月8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。

(十三) 估价作业期

2018年02月28日至2018年3月26日。