

## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：申请人上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行  
与被申请人郭大宝、胡茵公证债权文书一案中的财产：  
郭大宝名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路  
9号凯悦大厦第三层房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

罗 云（注册号：6520070045）

估价报告出具日期：2018年7月25日

估价报告编号：佳美评鉴字[2018]第040号



## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵院（2017）新0103执2087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 50899-1999），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，为法院拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属郭大宝所有，位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路9号凯悦大厦第三层，其所在建筑物为钢筋混凝土结构，共7层，修建年代1999年，南北朝向，本次估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路9号凯悦大厦第三层，规划用途为办公，实际用途现为空置。本次评估对象范围为建筑面积682.69平方米的房屋所有权和土地使用权，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：

序号	建筑物名称	坐落	用途		房屋所有权证号	产权来源	登记时间	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
			规划	实际				
1	郭大宝 办公用房	乌鲁木齐市沙依巴克区 克拉玛依东路9号凯悦 大厦第三层	办公	空置	乌房权证乌市沙 依巴克区字第 2009026965号	购置	2009-08-28	682.69
2	合计							682.69

（三）价值时点：2018年6月27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6月27日的房地产市场总价值为人民币718.94万元，大写人民币柒佰壹拾捌万玖仟肆佰元整，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	房屋所有权证号	建筑结构	所在楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	郭大宝位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依东路9号凯悦大厦第三层	乌房权证乌市沙依巴克区字第2009020963号	钢混	第3层	682.69	10531.00	718.94
2	合计				682.69		718.94

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



### 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、罗云于2018年7月13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) 本报告依据了申请人提供的相关资料，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



中国注册房地产估价师：罗 云 注册号：6520070045

