

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

接受贵院（2017）新 0102 执 1345 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，为法院拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属蒋申强所有，位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 19 号 22 栋 6 层 3-602 室，其所在建筑物为一栋砖混结构住宅楼，建成于 2000 年，南北朝向，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位 22 栋 6 层 3-602，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 95.47 平方米的房屋所有权及土地使用权，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：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	建成年份	登记时间	建筑面积(m ²)
		规划	实际				
蒋申强住宅	乌鲁木齐市新市区喀什东路 19 号 22 栋 6 层 3-602 室	住宅	住宅	乌房权证乌鲁木齐市新市区字第 00340191 号	2000 年	2002-12-24	95.47

（三）价值时点：2017 年 9 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 2017 年 9 月 27 日的房地产市场总价值为人民币 46.38 万元，大写人民币肆拾陆万叁仟捌佰元整，评估结果详见下表：

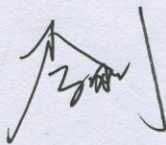
估价结果汇总表

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	蒋申强位于乌鲁木齐市新市区喀什东路19号22栋6层3-602室	乌房权证乌鲁木齐市新市区字第00340191号	砖混	第6层	95.47	4858.00	46.38
2	合计				95.47		46.38

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10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 10 月 11 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

中国注册房地产估价师
姓名 沈 波
注册号 6520100002

沈波 2017.10.26

中国注册房地产估价师：李

中国注册房地产估价师
姓名 李 刚
注册号 6520040077

李刚 2017.10.26

评估结果汇总表

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	蒋申强位于乌鲁木齐市新市区喀什东路19号22栋6层3-602室	乌房权证水磨沟区字第2012423410号	砖混	第6层	95.47	4858.00	46.38
2	合计				95.47		46.38

(十一) 房地产变现能力分析

1、估价对象的通用性、独立使用性和可分割转让行分析

(1) 通用性分析 估价对象的合法用途为住宅，砖混结构，面积适中，楼龄17年，维护良好，周边居住氛围较好，市场交易中较为常见，市场流动性较好，通用性较好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为成套居住物业，功能完整，不存在其他公用权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响，其独立使用性较强。

(3) 可分割转让行分析 估价对象为成套居住物业，有独立的使用空间，不可分割使用、转让，估价对象的公共配套设施和水电等亦不可分割使用、转让。

2、价值时点最可能实现价格与评估的市场价值的差异程度分析

假定在价值时点对估价对象变现处置，一般情况下包括司法强制处置拍卖；有序处置变卖、折价等；续用三种处置方式。前者变现能力较差，有序处置变现能力高于前者，而续用大多数情况下不具有市场条件。因此在进行变现能力分析时，我们设定为有序处置的市场状况进行分析。因短期内需要变现，造成市场推广力度较小，对购买方的心理因素有负面影响，因此可能实现的变现价格一般比公开市场价格要低。

4、估价对象变现税费和清偿顺序说明

(1) 估价对象变现税费

处置房地产时，其变现的时间长短以及税费种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、增值税及部分手续费。委估标的房地产处置费用：司法强制处置包括诉讼费、强制执行费、评估费、拍卖佣金、交易过户应由卖方支付的费用。其它处置方式不包括诉讼费、强制执行费、拍卖佣金的上述全部费用。