

## 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 705 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：委估对象属于张长生所有，位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 480 号 1 栋 14 层 2 单元 1404，其所在建筑物为一栋钢筋混凝土结构 19 层住宅楼，本次估价对象位于 14 层 2 单元 1404，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 146.80 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 <sup>2</sup> )
	规划	实际						
张长生位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 480 号 1 栋 14 层 2 单元 1404	住宅	住宅	乌房权证米东区字第 2014311286 号	单独所有	买卖	2014-02-10	私有房产	146.80
建筑面积合计								146.80

（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 90.24 万元，大写人民币玖拾万零贰仟肆佰元整，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 估价对象		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		
	名称	建筑面积m <sup>2</sup>	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	总额 (万元)	总额 (万元)	总额 (万元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	张长生位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 480 号 1 栋 14 层 2 单元 1404	146.80	6147.00	90.24	0	0	0	6147.00	90.24
	合计	146.80		90.24					90.24

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。

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 03 月 07 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2018年02月26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）本报告依据了案件当事人（申请人）提供的相关资料，案件当事人（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：李 刚 注册号：6520040077

