

五、申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行直属支行与被申请人马小明公证债权文书案中的财产：马小明名下位于乌鲁木齐市高新区苏州东街 366 号新洲城市花园瑞景苑 3 栋 9 层 1 单元 901 住宅估价结果报告

（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：薛正奎，电话：13999963188；

原告：中国邮政储蓄银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行直属支行，

殷旭东，[REDACTED] [REDACTED]

被告：马小明，[REDACTED] [REDACTED]

（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，为法院司法判案提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

委估对象属马小明所有，位于乌鲁木齐市高新区苏州东街 366 号新洲城市花园瑞景苑 3 栋 9 层 1 单元 901，其所在建筑物为一栋地上 11 层住宅楼，修建年代 2007 年，南北朝向，1 梯 6 户，本次估价对象位于 3 栋 9 层 901，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 36.90 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。

2、估价对象基本状况

本次委估对象属马小明所有，已取得房屋所有权证，基本状况详见下表：

建筑物名称	坐落	用途		权证号	共有情况	产权来源	登记时间	产别	建筑结构	建筑面积 (m ²)
		规划	实际							
马小明住宅	乌鲁木齐市高新区苏州东街 366 号新洲城市花园瑞景苑 3 栋 9 层 1 单元 901	住宅	住宅	乌房权证高新区字第 2012300283 号	单独所有	买卖	2012-01-4	私有房产	钢混	36.90

至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无权利纠纷。设定抵押权、设定担保权、未

和出租案例，考虑成本法的适用范围，本次不宜选用；价值时点估价对象为已建成的房地产，宜按照规划用途持续使用，不宜采用假设开发法进行评估。

（十）估价结果

本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用比较法和收益法两种不同的估价方法评估、测算，考虑两种方法计算结果是从不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力，故采用比较法计算结果和收益法计算结果的算数平均数来确认最终估价结果，确定估价对象在价值时点 2018 年 5 月 9 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场总价值为人民币 30.93 万元，大写人民币叁拾万零玖仟叁佰元整。评估结果详见下表：

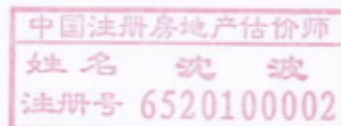
评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果			估价结果	
	估价对象	建筑面积 ^{m²}		评估单价 (元/ ^{m²})	评估总价 (万元)
1	马小明位于乌鲁木齐市高新区苏州东街 366 号新洲城市花园瑞景苑 3 栋 9 层 1 单元 901	乌房权证高新区字第 2012300283 号	36.90	8381.00	30.93
2	合计		36.90		30.93

（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



沈波
2018.6.4

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚
2018.6.4

（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 5 月 11 日 11:00 至 13:30 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 5 月 9 日至 2018 年 6 月 4 日。