

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司(以下简称“本公司”)接受贵院的委托,根据贵院(2016)新0104执2918号《鉴定委托书》,鉴定涉案房地产的市场价值为法院拍卖提供参考依据这一估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》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》、《房地产估价基本术语标准》,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2017年4月21日的市场价值,为法院拍卖提供价值参考依据。

(二) 估价对象: 委估对象产权人为罗业彪,位于新市区喀什东路56号9栋5层2单元4。本次委估对象位于第5层,规划用途为住宅,实际用途为住宅。本次评估对象位于乌鲁木齐市新市区喀什东路56号9栋5层2单元4住宅建筑面积为67.99平方米的房地产所有权,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:

表(1-1)

| 序号 | 建筑物名称                          | 权证号                  | 建筑结构 | 所在楼层 | 产权来源 | 修建年代(年) | 用途 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------------------|----------------------|------|------|------|---------|----|-----------------------|
| 1  | 罗业彪位于乌鲁木齐市新市区喀什东路56号9栋5层2单元4住宅 | 乌房权证新市区字第2010308200号 | 砖混   | 第5层  | 买卖   | 1984    | 住宅 | 67.99                 |
| 2  | 合计                             |                      |      |      |      |         |    | 67.99                 |

(三) 价值时点: 2017年4月21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

31

的基础上, 最终确定估价对象在价值时点 2017 年 4 月 21 日的房地产市场价值为人民币 29.18 万元, 大写人民币贰拾玖万壹仟捌佰元整。评估结果详见下表:

评估结果汇总表

| 序号 | 建筑物名称                                    | 权证号                    | 建筑结构 | 所在楼层  | 建筑面积 (m²) | 评估单价 (元/m²) | 评估值 (万元) |
|----|------------------------------------------|------------------------|------|-------|-----------|-------------|----------|
| 1  | 罗业彪位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 56 号 9 栋 5 层 2 单元 4 住宅 | 乌房权证新市区字第 2010308200 号 | 砖混   | 第 5 层 | 67.99     | 4292.00     | 29.18    |
| 2  | 合计                                       |                        |      |       | 67.99     |             | 29.18    |

欲了解估价项目的全面情况, 请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

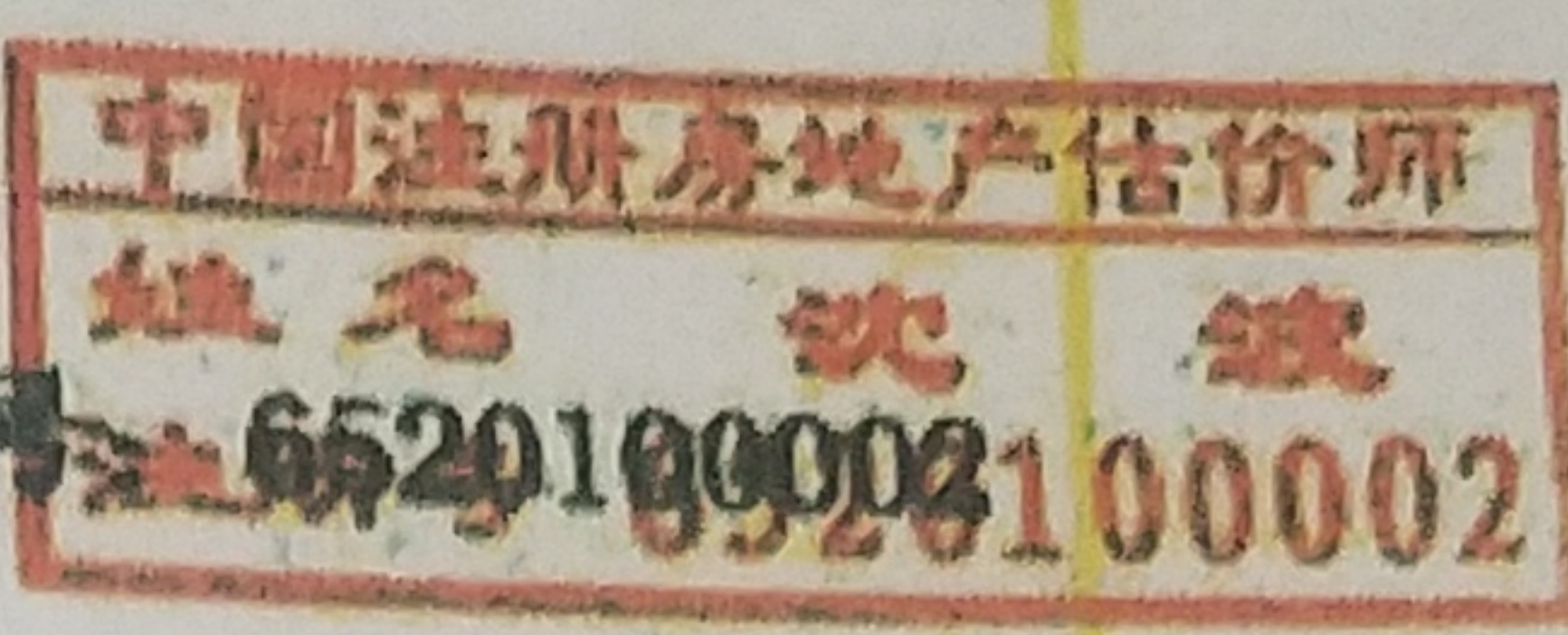
2017 年 5 月 02 日



41 群

(十一) 注册房地产估价师

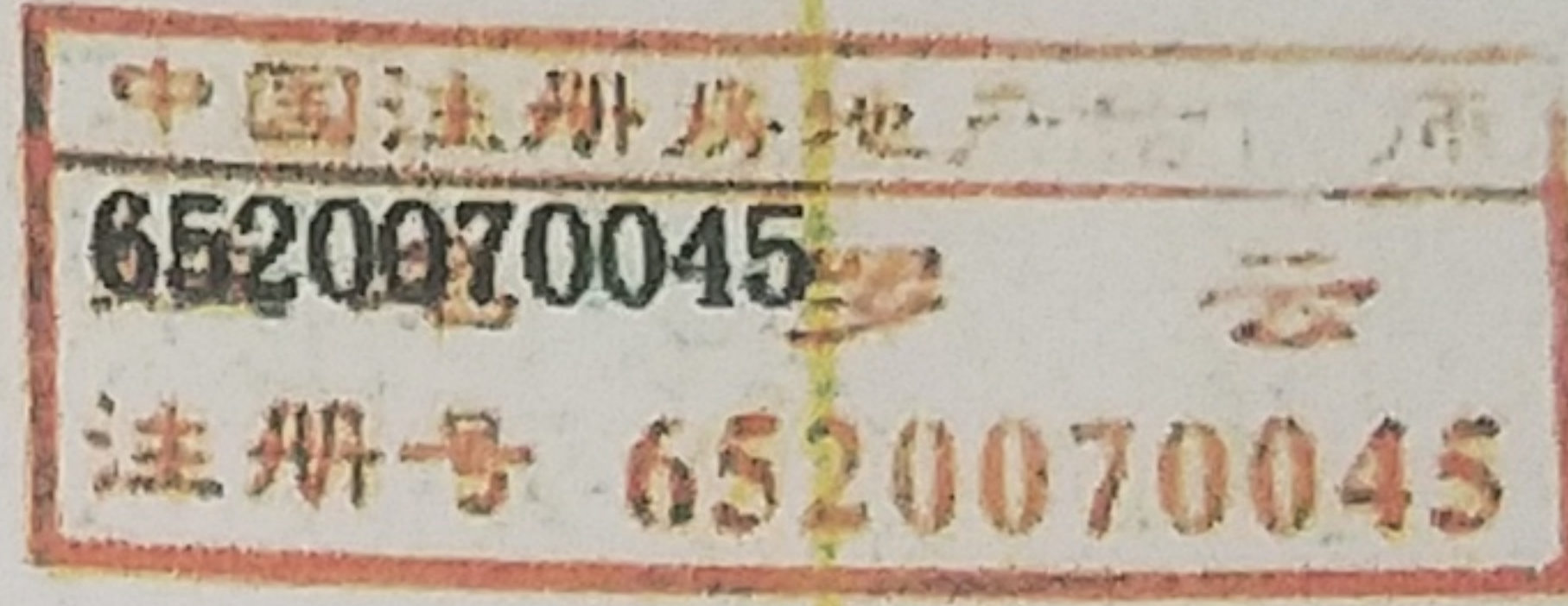
中国注册房地产估价师: 沈波 注册号



沈波 2017.5.2

中国注册房地产估价师: 罗云 注册号

(十二) 实地查勘期



罗云 2017.5.2

自接到委托, 我公司先后与案件承办人及当事人取得联系, 并由注册房地产估价师沈波、罗云于2017年4月24日对委估房地产进行现场实地查勘、拍照和收集资料等评估工作。

(十三) 估价作业期

2017年4月21日至2017年5月02日。