

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 297 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，为法院司法拍卖提供价值参考依据。

（二）估价对象：委估对象属于鲁志栋、丁琳共同共有，位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1761 号 4 栋 3 层 4 单元 301，其所在建筑物为一栋钢混结构 7 层住宅楼，本次估价对象位于 4 栋 3 层 4 单元 301，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 76.66 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：

序号	建筑物名称	房权证号	共有人	建筑结构	共有情况	登记时间	产别	产权来源	所在楼层	建筑面积(平方米)
1	鲁志栋、丁琳位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1761 号 4 栋 3 层 4 单元 301	乌房权证米东区字第 2014413461 号 乌房权证米东区字第 2014413462 号	鲁志栋、丁琳	钢混	共同共有	2014 年 09 月 16 日	私有房产	买卖	第 3 层	76.66
2	建筑面积合计									76.66

（三）价值时点：2017 年 12 月 13 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 12 月 13 日的房地产市场总价值为人民币 40.31 万元，大写人民币肆拾万零叁仟壹佰元整，评估结果详见下表：

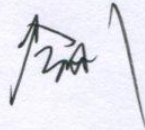
评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果		估价结果		
	估价对象	建筑面积 m ²	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	
1	鲁志栋、丁琳位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1761 号 4 栋 3 层 4 单元 301	乌房权证米东区字第 2014413461 号	76.66	5258.00	40.31
		乌房权证米东区字第 2014413462 号			
2	合计		76.66		40.31

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 1 月 5 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 12 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



沈波 2018.1.5

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚 2018.1.5

二手房交易市场发育的比较成熟，此类物业市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边出售和出租案例较多，综合以上分析为使估价结果更具有科学性、准确性、客观性，本次估价采用比较法和收益法两种方法评估委估房地产市场价值。

(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，选用合理的评估方法，经过计算，确认评估对象在价值时点 2017 年 12 月 13 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 40.31 万元，大写人民币肆拾万零叁仟壹佰元整。评估结果详见下表：

评估结果汇总表 币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果		
	建筑物名称、房权证号		建筑面积 m ²	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	鲁志栋、丁琳位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 1761 号 4 栋 3 层 4 单元 301	乌房权证米东区字第 2014413461 号	76.66	5258.00	40.31
		乌房权证米东区字第 2014413462 号			
2	合计		76.66		40.31

(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，钢混结构，面积适中，楼龄为 7 年，建筑物整体维护良好，周边商住氛围浓厚，市场交易中非常常见，市场流动性好，通用性好；

(2) 独立使用性分析 估价对象为住宅，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 估价对象为住宅，办有独立产权证，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，