

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵院（2018）新 0104 执 1678 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：委估对象属侯杰才、李秀芬所有，位于乌鲁木齐市新市区西环北路 728 号马德里春天住宅小区 19 栋 9 层 1 单元 901。其所在建筑物为一栋钢混结构住宅楼，修建年代 2013 年，共三个单元，每单元 1 梯 2 户，本次估价对象位于 19 栋 9 层 1 单元 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 183.33 平方米的不动产所有权，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：

建筑物名称	坐落	用途		预售合同号	登记日期	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
		规划	实际					
侯杰才、李秀芬住宅	新市区西环北路 728 号马德里春天住宅小区 19 栋 9 层 1 单元 901	住宅	住宅	YS0218518	2011 年 12 月 20 日	钢混	第 9 层	183.33
合计								183.33

（三）价值时点：2018 年 10 月 24 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



未选用成本法、假设开发法的理由：考虑委估对象用途为住宅，有较多交易和出租案例，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

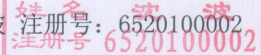
本公司在充分调查、了解和分析估价对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，选用比较法和收益法两种不同的估价方法评估、测算，考虑两种方法计算结果是从不同方面对委估房地产市场价值的表现，都具有一定的说服力，故采用比较法计算结果和收益法计算结果的算数平均数来确认最终估价结果，确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 24 日满足估价假设条件和估价限制条件下的房地产市场总价值为人民币 135.04 万元，大写人民币壹佰叁拾伍万零肆佰元整。评估结果详见下表：

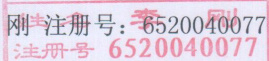
评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果			估价结果	
	估价对象	建筑面积 <sup>m<sup>2</sup></sup>	评估单价 (元/ <sup>m<sup>2</sup></sup> )	评估总价 (万元)	
1	侯杰才、李秀芬位于新市区西环路北路 728 号马德里春天住宅小区 19 栋 9 层 1 单元 901	YS0218518	183.33	7366.00	135.04
2	合计		183.33		135.04

### (十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：沈波  沈波 2018.11.22

中国注册房地产估价师：李刚  李刚 2018.11.22

### (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 11 月 6 日 10:30-12:30 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 10 月 24 日至 2018 年 11 月 22 日。



的基础上，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 24 日的房地产市场总价值为人民币 135.04 万元，大写人民币壹佰叁拾伍万零肆佰元整，评估结果详见下表：


估价结果汇总表

币种：人民币

序号	项目及结果			估价结果	
	估价对象	建筑面积㎡		评估单价 (元/㎡)	评估总价 (万元)
	建筑物名称、权证号				
1	侯杰才、李秀芬位于新市区西环路 728 号马德里春天住宅小区 19 栋 9 层 1 单元 901	YS0218518	183.33	7366.00	135.04
2	合计		183.33		135.04

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

