

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受贵院（2017）新 0105 执 565 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：委估对象属杨树芬所有，位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区 1 栋 8 层 B 单元 8D2，其所在建筑物为一栋地上 30 层商住楼，修建年代 2001 年，东西朝向，2 梯 6 户，本次估价对象位于 1 栋 8 层 B 单元 8D2，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 122.76 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	坐落	用途		权证号	房屋性质	登记时间	建筑结构	建筑面积 (m ²)
		规划	实际					
杨树芬住宅	乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区 1 栋 8 层 B 单元 8D2	住宅	住宅	乌房权证水磨沟区字第 2011440138 号	存量房产	2011-11-25	钢混	122.76

（三）价值时点：2018 年 11 月 28 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 11 月 28 日的房地产市场总价值为人民币 89.53 万元，大写人民币捌拾玖万伍仟叁佰元整，评估结果详见下表：

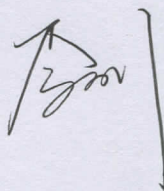
估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象		项目及结果		估价结果	
	建筑物名称、权证号		建筑面积m²	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)	
1	杨树芬位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区1栋8层B单元8D2	乌房权证水磨沟区字第2011440138号	122.76	7293.00	89.53	
2	合计		122.76		89.53	

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



2018年12月11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。

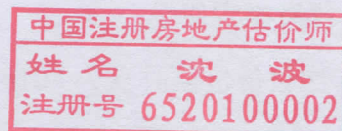
（六）本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师沈波、李刚于2018年11月30日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

（七）没有人对本报告提供重要专业帮助。

（八）本报告依据了案件委托方提供的相关资料，案件委托方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 2018.12.11

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚 2018.12.11

估价对象房地产所属宗地坐落：乌鲁木齐市水磨沟区新民路口，四至：东临住宅区，南临红山路，西临新民路，北临药材库巷。开发程度达到宗地红线内“七通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气）和宗地内“场地平整”。

4、建筑物基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区1栋8层B单元8D2，其所在建筑物为一栋地上30层商住楼，第1至第5层为商业，第6层至第30层为住宅，建成于2001年，东西朝向，2梯6户，建筑物外墙贴条形瓷砖，该建筑物共2个单元，每个单元设有两部电梯，安全通道，楼梯为水泥台阶，楼道墙面刷白色涂料，地面铺白色地板砖，室内户型：两室两厅一厨一卫，客厅、卧室地面铺条形木地板，墙面刷白色涂料，厨房、卫生间地面铺地板砖，墙面贴白色瓷砖到顶。委估对象目前空置。至价值时点楼宇内上下水、暖、电、讯、消防、通风等设施设备齐全，运行正常，建筑物整体维护及保养状况良好，系完好房。委对象室内户型布局合理，适合居住。

（五）价值时点

本次价值时点根据估价委托人《评估委托书》出具之日2018年11月28日作为本次评估对象的价值时点。

（六）价值类型

本次评估估价对象价值类型为房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年11月28日所具有的客观合理价值。

（七）估价原则

我们估价时遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照国家事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和

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 11 月 28 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 89.53 万元，大写人民币捌拾玖万伍仟叁佰元整。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 m^2		评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
	建筑物名称、权证号				
1	杨树芬位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区 1 栋 8 层 B 单元 8D2	乌房权证水磨沟区字第 2011440138 号	122.76	7293.00	89.53
2	合计		122.76		89.53

(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 2018.12.11

中国注册房地产估价师：李 刚 注册号：6520040077



李刚 2018.12.11

(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 30 日上午 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 11 月 28 日至 2018 年 12 月 11 日。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2017-dak018-05672

根据 杨树芬 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他			
被查询人姓名	杨树芬	证件号	512922197011298828	
房屋坐落	水磨沟区新民路口泰琛小区1栋8层B单元8D2			
权证号	乌房权证水磨沟区字第2011440138号			
权利人	杨树芬	房屋性质	存量房产	
登记日期	2011年11月25日	建筑面积	122.76	
房产状态	当前手	建成年份	2001	
冻结状态	未冻结			
预告状态	无预告			
预告抵押状	无预告抵押			
他项权利状	他项权人	贾艳萍	他项权证	乌房水磨沟区他字第2014329461号
	债券数额	500000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2014年06月09日	约定期限	2014年06月06日至2024年06月06日
	房屋坐落	水磨沟区新民路口泰琛小区1栋8层B单元8D2		
查封状况	查封文件及文号		(2015)水执字第1154号	
	查封法院		水区人民法院	
	查封期限		2016-03-04至2019-03-03	
	房屋坐落	水磨沟区新民路口泰琛小区1栋8层B单元8D2		
查封状况	查封文件及文号		(2015)水执字第1155号	
	查封法院		水磨沟区人民法院	
	查封期限		2015-09-08至2018-09-07	
	房屋坐落	水磨沟区新民路口泰琛小区1栋8层B单元8D2		
本次查询结果共 1 条				