



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院（2018）新 0109 执恢 461 号案件中涉及的孙乃军名下的位于琼海市嘉积镇泮水墟“曲水·兰庭”C#11 层 1103 建筑面积为 129.15 m²（包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为 2019 年 02 月 20 日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 105.46 万元

评 估 单 价：人民币 8166 元/平方米

大 写 金 额：人民币壹佰零伍万肆仟陆佰元整

提别提示：1、本估价报告自 2019 年 03 月 01 日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇一九年三月一日



$$V = \frac{A}{(Y - g)} * [1 - (\frac{1 + g}{1 + Y})^t]$$

注：V ——价值时点的收益价值；
 t ——持有期年限；
 A ——持有期内每年不变的净收益；
 Y ——持有期内每年不变的报酬率；
 g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：

评估总价：人民币 105.46 万元
 评估单价：人民币 8166 元/平方米
 大写金额：人民币壹佰零伍万肆仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 静	6520180009	中国注册房地产估价师 姓名 周 静 注册号 6520180009	2019年03月01日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2019年03月01日

十二、实地查勘期

估价师于 2019 年 02 月 20 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查



勘工作。

十三、 估价作业日期

2019年02月20日至2019年03月01日止。



中证房地产评估造价集团有限公司
二零一九年三月一日