

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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0109执915号《鉴定委托书》,鉴定涉案房地产的市场价值为法院判案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2016年9月1日的市场价值,为法院判案提供价值参考依据。

(二)估价对象:委估对象产权人为祁存保,位于揽胜西街北二巷14号5栋1层。本次委估对象位于第1层,规划用途为住宅,实际用途住宅。本次评估对象位于乌鲁木齐市米东区揽胜西街北二巷14号5栋1层(土地使用权证座落育林路)建筑面积为150.46平方米的房屋所有权及房产所分摊的面积为462.40平方米国有住宅用地土地使用权,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	产别	用途	建筑面积(m ²)
1	乌鲁木齐市米东区揽胜西街北二巷14号5栋1层	乌房权证米东区字第2013369603号	土木	第1层	买卖	私有房产	住宅	150.46
2	合计							150.46

(三)价值时点:2016年9月1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 2016 年 9 月 1 日的房地产市场价值为人民币 64.07 万元，大写人民币陆拾肆万零柒佰元整。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 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
1	乌鲁木齐市米东区揽胜西街北二巷 14 号 5 栋 1 层	乌房权证米东区字第 2013369603 号	土木	第 1 层	150.46	4258.00	64.07
2	合计				150.46		64.07

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

2016年10月31日

