

## 房 地 产 鉴 定 估 价 报 告

估价项目名称：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与李国华、苏筱  
公证债权文书案中被执行人苏筱名下位于乌鲁木齐市  
沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元  
502 室房地产市场价格价值评估鉴定项目

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：沈 波（注册号：6520100002）

罗 云（注册号：6520070045）

估价报告出具日期： 2017 年 1 月 18 日

估价报告编号：佳美评鉴字[2017]鉴 007 号

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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 0103 执 1040 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 12 月 21 日的市场价值,为法院判案提供价值参考依据。

(二) 估价对象: 委估对象产权人为苏筱,位于平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室。本次委估对象位于第 5 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沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室建筑面积为 107.58 平方米的房地产所有权,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:

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	修建年代(年)	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	苏筱位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2010008079 号	砖混	第 5 层	购置	2002	住宅	107.58
2	合计							107.58

(三) 价值时点: 2016 年 12 月 21 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 12 月 21 日的房地产市场价值为人民币 59.89 万元，大写人民币伍拾玖万捌仟玖佰元整。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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	苏筱位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2010008079 号	砖混	第 5 层	107.58	5567.00	59.89
2	合计				107.58		59.89

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



2017年1月18日

## 二、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。

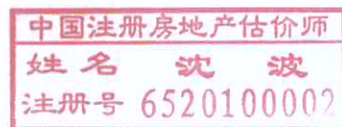
（五）我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

（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、罗云于2017年1月10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。

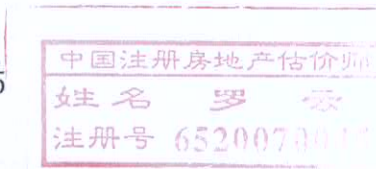
（八）本报告依据了委托人及本案当事人提供的相关资料，委托人及本案当事人对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

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。



沈波  
2017.1.18

中国注册房地产估价师：沈波 注册号：6520100002



罗云  
2017.1.18

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045

## 四、招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与李国华、苏筱公证债权文书案中被执行人苏筱名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院。

### （二）房地产估价机构

新疆佳美房地产土地评估咨询有限公司，住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 7 层（704、705、706、707、708）；法定代表人：李刚；房地产估价资格等级：贰级；资质证书编号：新建估证 2-011 号。

### （三）估价目的

鉴定涉案房地产在价值时点 2016 年 12 月 21 日的市场价值，为法院判案提供价值参考依据。

### （四）估价对象

#### 1、估价对象范围

委估对象产权人为苏筱，位于平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室。本次委估对象位于第 5 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅用房，位于第 5 层。本次评估对象范围包括第 5 层建筑面积为 107.58 平方米的房地产所有权，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。

#### 2、估价对象基本状况

本次委估对象属苏筱所有，已取得房屋所有权证，基本状况详见表（1-1）：至价值时点房屋产权明晰，来源合法，无产权纠纷。未设定市场权、地役权等他项权利登记，设定抵押权他项权利登记。

#### 3、土地基本状况

估价对象房地产所属宗地坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室，四至：东临平顶山东一路、南临中央郡小区、西临江南嘉苑、北临巷道。宗地地表平整，地层较稳定，形状较规则（基本为长方形）开发程度达到宗地红线外“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”。

在价值时点所属宗地四至界限清楚，产权明晰，来源合法，未设定市场权、地役权等其他权利登记，设定抵押权他项权利登记。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象坐落于平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室。其所在建筑物共计 6 层，砖混结构，建于 2002 年，该建筑外墙贴黄色外墙砖，本次委估房地产位于第 5 层，规划用途为住宅，实际用途为住宅，室内地面铺红色木地板，墙面刷白色乳胶漆，厨房和卫生间地面和墙面贴瓷砖，装双层塑钢窗和防盗门。建筑整体维护及保养状况较好，系完好房。

#### （五）价值时点

根据《房地产估价规范》有关规定及估价目的，以估价委托人出具《鉴定委托书》之日 2016 年 12 月 21 日作为本次评估对象的价值时点。

#### （六）价值类型

本次评估的房地产价值是在价值时点 2016 年 12 月 21 日的市场价值。

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 2016 年 12 月 21 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

要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体的说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

##### 2、合法原则

房地产估价应遵循合法原则，要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。即必须以估价对象的合法使用、合法交易、或合法处分为前提进行。所谓

**假设开发法：**是指求的估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值。将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

## 2、适用的估价方法及理由

依据估价目的和委估房地产的用途，该房地产用途为住宅，属于成熟物业，在乌鲁木齐市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，采用比较法和收益法两种方法评估委估房地产，最终得出房地产市场价值。

## 3、不适用的估价方法及理由

本次估价房地产为住宅用房不宜采用成本法，并且委估房地产修建于 2002 年，为成熟住宅聚集区，不易采用假设开发法。

## (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，最终采用比较法和收益法计算结果为估价结果，确认评估对象在价值时点 2016 年 12 月 21 日满足估价假设条件和估价限制条件下的市场价值为 59.89 万元，大写人民币伍拾玖万捌仟玖佰元整。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 <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
1	苏筱位于乌鲁木齐市沙依巴克区平顶山东一路汇嘉小区南区 32 栋 2 单元 502 室	乌房权证乌市沙依巴克区字第 2010008079 号	砖混	第 5 层	107.58	5567.00	59.89
2	合计				107.58		59.89

## (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

中国注册房地产估价师  
姓名 沈波  
注册号 6520100002

沈波  
2017.1.18

中国注册房地产估价师：罗云 注册号：6520070045

中国注册房地产估价师  
姓名 罗云  
注册号 6520070045

罗云  
2017.1.18