



## 新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区4号楼、5号楼、6号楼及8号楼内共计53套住宅用途、1套储藏间房地产市场价值进行了估价。

#### 一、估价对象

新疆福地园房地产开发有限责任公司名下位于乌鲁木齐市米东区红光山18号观山居居住小区4号楼、5号楼、6号楼及8号楼内共计54套房地产，用途为住宅、储藏间，建筑面积共计7840.3平方米（其中一套为储藏间，建筑面积为252.96平方米），建筑结构为钢筋混凝土，竣工日期为2014年。

#### 二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

#### 三、价值时点

本次评估价值时点依据《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》签发日期确定为2018年7月11日。

#### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

#### 五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法及成本法等估价方法进行了分析、测算和判断。

#### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管



# 新疆中地房地产评估有限公司

地址: 乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话: 8822403 8851405 邮编: 830004 传真: 8822403 区号: 0991

理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 选用适宜的估价方法进行分析和测算, 确定估价对象在价值时点 2018 年 7 月 11 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为: 61480614 元

大写金额: 陆仟壹佰肆拾捌万零陆佰壹拾肆元整

房地产套数: 54 套

建筑面积共计: 7840.30 平方米,

(注: 货币种类为人民币)

估价对象评估结果汇总表

序号	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总额 (元)	用途	
1	4号楼	1单元	101	139.29	7601	1058743	住宅	
2			201	136.18	7662	1043411	住宅	
3			202	137.25	7662	1051610	住宅	
4			402	137.25	7783	1068217	住宅	
5			502	137.25	7844	1076589	住宅	
6			1102	137.25	8209	1126685	住宅	
7		4号楼	2单元	101	140.37	7601	1066952	住宅
8				201	137.25	7662	1051610	住宅
9				301	137.25	7723	1059982	住宅
10				401	137.25	7783	1068217	住宅
11				701	137.25	7966	1093334	住宅
12				1001	137.25	8148	1118313	住宅
13				1101	137.25	8209	1126685	住宅
14				202	136.18	7662	1043411	住宅
15				302	136.18	7723	1051718	住宅
16				402	136.18	7783	1059889	住宅
17	5号楼	1单元	102	140.42	7601	1067332	住宅	
18			202	137.30	7662	1051993	住宅	
19			302	137.30	7723	1060368	住宅	
20			402	137.30	7783	1068606	住宅	
21			1202	137.30	8270	1135471	住宅	
22		2单元	101	140.42	7601	1067332	住宅	



# 新疆中地房地产评估有限公司

地址: 乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话:8822403 8851405 邮编:830004 传真:8822403 区号:0991

23			102	140.21	7601	1065736	住宅
24			201	137.30	7662	1051993	住宅
25			202	137.10	7662	1050460	住宅
26			301	137.30	7723	1060368	住宅
27			302	137.10	7723	1058823	住宅
28			401	137.30	7783	1068606	住宅
29			402	137.10	7783	1067049	住宅
30			1601	177.13	8027	1421823	住宅
31		3单元	101	140.21	7601	1065736	住宅
32		1单元	202	135.01	7662	1034447	住宅
33			302	135.01	7723	1042682	住宅
34			402	135.01	7783	1050783	住宅
35		2单元	301	135.01	7723	1042682	住宅
36			302	134.81	7723	1041138	住宅
37			401	135.01	7783	1050783	住宅
38			402	134.81	7783	1049226	住宅
39			501	135.01	7844	1059018	住宅
40			502	134.81	7844	1057450	住宅
41			601	135.01	7905	1067254	住宅
42			801	135.01	8027	1083725	住宅
43			1201	135.01	8270	1116533	住宅
44			1501	135.01	8452	1141105	住宅
45		3单元	201	134.81	7662	1032914	住宅
46			202	133.76	7662	1024869	住宅
47			301	134.81	7723	1041138	住宅
48			401	134.81	7783	1049226	住宅
49			501	134.81	7844	1057450	住宅
50			601	134.81	7905	1065673	住宅
51			801	134.81	8027	1082120	住宅
52		1单元	-101	252.96	4609	1165893	储藏间
53	8号楼		101	289.93	10376	3008314	住宅
54		2单元	302	292.59	8849	2589129	住宅
合计			/	7840.3	/	61480614	/



## 新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 七、特别提示

1、因估价对象房屋产权人未到现场，估价人员未能进入估价对象房屋内部进行查看，但估价人员进入了与涉及本次评估的房屋户型相同的房屋室内对户型、布局、朝向、层高等内部状况进行了查勘，本次评估假设估价对象内部状况与所入室内状况一致。

2、因估价人员未能进入所有估价对象房屋内部进行查看，故本次评估均设定为估价对象为毛坯状况时的房地产市场价格水平。

3、估价对象已办理《商品房预售许可证》，经了解核实，该小区均尚未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》，根据本次估价目的，本次评估是基于估价对象能够正常办理产权登记、转移等手续以及基于房屋完全产权状态的假设条件下新建商品房的市场价值，未考虑可能存在的拖欠工程款等债权债务或抵押、查封等他项权利等权利限制对其市场价值的影响。

4、因估价对象均尚未办理《房屋所有权证》或《不动产权证》，且估价人员未收集到估价对象建筑面积实测报告或其他关于建筑面积的资料。本次评估估价对象建筑面积暂以《抵押物清单》所载面积为准。

5、以上估价结果为估价对象各套房地产拟独立交易状况下的市场价值，当整体同时处置时，应考虑估价对象建筑体量及涉及的房地产总额对交易周期及成交价格的不利影响。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2018年8月13日

