

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市天山区西河坝前街 C1 栋 3 层 5 单元 301 号、天山区西河坝前街 55 号 C1 栋 5 层 1 单元 501 号、天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 12 层 E 室、天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 12 层 C 室的 4 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积分别为 55.05 m²（房地产 1）、56.90 m²（房地产 2）、154.23 m²（房地产 3）、156.36 m²（房地产 4））及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、权益、特许经营权等其他财产。规划及实际用途为住宅。

二、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年八月一日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用比较法、收益法作为基本方法确定房地产抵押价值。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2018 年 8 月 1 日的市场价值为人民币 3272548 元，大写：人民币叁佰贰拾柒万贰仟伍佰肆拾捌元整，单位价格详见评估明细表（表 1）。

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，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估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一八年八月九日



表 1 乌鲁木齐市中级人民法院委托的位于
乌鲁木齐市天山区西河坝前街 C1 栋 3 层 5 单元 301 号、天山区西河坝前街 55 号 C1 栋 5 层 1 单元 501 号、天山区中山
路 82 号新拓大厦 1 栋 12 层 E 室、天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 12 层 C 室四套涉案房地产价值评估明细表

序号	房屋所有人	房屋坐落	房产证号	规划用途	结构	建成年份 (年)	所在层数 /总层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产价值 (元)
房地产 1	廖建国	天山区西河坝前街 C-1 栋 3 层 5 单元 301	00337616	住宅	混合	1996	3/7	55.05	7014	386121
房地产 2	廖建国	天山区西河坝前街 55 号 C1 栋 5 层 1 单元 501	00320470	住宅	混合	1996	5/7	56.90	6847	389594
房地产 3	廖建国	天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 12 层 E	乌房权证天字第 2015389653 号	住宅	钢筋混 凝土	2003	12/29	154.23	8039	1239855
房地产 4	廖建国	天山区中山路 82 号新拓大厦 1 栋 12 层 C	乌房权证天字第 2015389652 号	住宅	钢筋混 凝土	2003	12/29	156.36	8039	1256978
合计								422.54		3272548

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年八月九日

二、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)郑重声明:

1、注册房地产估价师在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。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2018年8月1日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,因估价对象权利人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘,故对于建筑物仅限于对评估标的物外观状况进行了查勘。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。

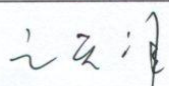
6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料,未经估价委托人书面同意,不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年8月9日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2018年8月9日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津			2018年8月9日