

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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高新区长春南路东三巷 355 号蓝调一品商住小区 B 区 1 栋 10 层 1025 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为 38.90 m²）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六月十三日作为取价依据。

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 6 月 13 日的市场价值为人民币 378419 元，大写：人民币叁拾柒万捌仟肆佰壹拾玖元整，单位价格为 9728 元 / 平方米。

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



二〇一八年六月二十五日

介对象的潜在毛收入，并依据估价对象的具体状况确定其有效毛收入和运营费用，计算出估价对象年净收益，然后选取适当的报酬率，求出估价对象的收益价值。

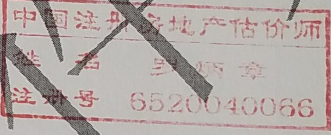
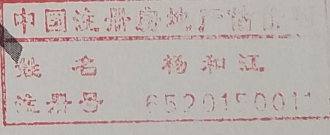
(3) 根据比较价值和收益价值结果综合确定估价对象价值。

(十) 估价结果

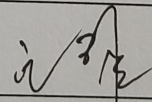
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在2018年6月13日的市场价值为人民币378419元，大写：人民币叁拾柒万捌仟肆佰壹拾玖元整，单位价格为9728元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

1、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签字	日期
罗炳章	6520040066		2018年6月25日
杨和江	6520150011		2018年6月25日

2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津			2018年6月25日

(十二) 实地查勘期

二〇一八年六月十三日。

(十三) 估价作业期

二〇一八年六月六日至二〇一八年六月二十五日。

(十四) 估价报告应用的有效期