



新疆中地房地产估价有限公司

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，本机构对乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆4栋2层1-203号、4栋3层1-303号、4栋18层1-1803号、4栋24层1-2403号住宅用途房地产市场价格价值进行了估价。

一、估价对象

估价对象建筑物状况：估价对象位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆，共四套房屋，分别为4栋2层1-203号、4栋3层1-303号、4栋18层1-1803号、4栋24层1-2403号，依据《房屋状况附表》及《商品房预售许可证》等资料所载，以上四栋房屋建筑面积共计668.36平方米，规划用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土，修建年代为2014年。详情如下：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	朝向	备注
1	4栋2层1-203号	166.48	南北通透	房屋内部均为毛坯、墙面刷白、水泥地面
2	4栋3层1-303号	166.48	南北通透	
3	4栋18层1-1803号	167.70	南北通透	
4	4栋24层1-2403号	167.70	南北通透	
共计		668.36	/	/

土地使用权登记状况：依据《国有土地使用证》及附图[米国用(2012)12026号]所载，土地使用权人为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司，座落于碱沟西路北侧，用途为商业、住宅，使用权类型为出让、划拨，出让终止日期为2052年7月30日，使用权面积26470.99平方米。(记事：宗地面积为26470.99平方米，其中1474.68平方米为商业用地，终止日期为2052年7月30日，住宅分摊面积为24996.31平方米，其中6843.93平方米为划拨用地，剩余的18152.38平方米为出让用地，终止日期为2062年7月30日。)

二、估价目的

依据乌鲁木齐市人民法院《司法鉴定、拍卖确认书》[(2015)乌中委鉴字第1078号]与乌鲁木齐市中级人民法院《鉴定委托书》[(2015)乌中执字第32号]所载，经摇珠确定由新疆中地房地产评



新疆中地房地产估价有限公司

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

估有限公司对位于乌鲁木齐市米东区龙河南路485号紫荆公馆4栋2层1-203号、4栋3层1-303号、4栋18层1-1803号、4栋24层1-2403号共四套房地产的价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

三、价值时点

因估价对象原评估报告书已超过有效使用期，2017年8月初接到委托方通知对估价对象现时时点价值进行重新评估，估价机构于2017年8月8日完成现场勘查，本次评估价值时点按照现场勘查时点确定为2017年8月8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，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2017年8月8日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：

估价对象为四套住宅用途房地产

建筑面积共计668.36平方米

房地产总价值：3092214元

大写金额：叁佰零玖万贰仟贰佰壹拾肆元整

（注：货币种类为人民币）

详见《评估结果汇总表》



新疆中地房地产估价有限公司

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

评估结果汇总表

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	
估价对象 第二层	测算结果	总价(元)	734721.19	705866.88
		单价(元/m ²)	4413.27	4239.95
	评估价值(取整)	总价(元)	720359	
		单价(元/m ²)	4327	
估价对象 第三层	测算结果	总价(元)	738750.01	705866.88
		单价(元/m ²)	4437.47	4239.95
	评估价值(取整)	总价(元)	722357	
		单价(元/m ²)	4339	
估价对象 第十八层	测算结果	总价(元)	810864.72	807485.56
		单价(元/m ²)	4835.21	4815.06
	评估价值(取整)	总价(元)	809153	
		单价(元/m ²)	4825	
估价对象 第二十四层	测算结果	总价(元)	841018.85	839670.55
		单价(元/m ²)	5015.02	5006.98
	评估价值(取整)	总价(元)	840345	
		单价(元/m ²)	5011	

七、特别提示

1、至价值时点，估价对象均已办理《商品房预售许可证》，本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

2、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

2017年9月7日





新疆中地房地产估价有限公司

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

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2017年8月8日对估价对象周边环境、物业外部及部分估价对象内部进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、委托人对提供的估价资料的真实性负责，对涉及的房地产产权状况、他项权利状况、交易状况我们采信委托方提供的资料，未到相关部门进行核实。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

注册房地产估价师	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	签名日期
刘世杰	6520040079		2017.8.7
李新江	6520150008	中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2017.8.7