

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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新市区天津北路西五巷 58 号嘉盛园小区 5 栋 6 层 4 单元 602 室、乌鲁木齐市新市区天津北路嘉盛园小区 6 栋 6 层 3 单元 601 室的 2 套成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（总建筑面积为 350.39 m<sup>2</sup>，建筑面积分别为 175.13 m<sup>2</sup>（房地产 1）、175.26 m<sup>2</sup>（房地产 2））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、特许经营权等其他财产。规划用途为住宅。

### 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十月十七日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

采用比较法作为基本方法确定房地产市场价值。

### 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 10 月 17 日的市场价值为人民币 1928196 元，大写：人民币壹佰玖拾贰万捌仟壹佰玖拾陆元整，单位价格为 5503 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

二〇一八年十月二十四日



## 表 1 乌鲁木齐米东区人民法院委托的位于

## 乌鲁木齐市新市区天津北路西五巷 58 号嘉盛园小区 5 栋 6 层 4 单元 602 室、

## 乌鲁木齐市新市区天津北路嘉盛园小区 6 栋 6 层 3 单元 601 室二套涉案房地产价值评估明细表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	规划用途	结构	建成年份 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价值 (元)
房地产 1	刘浩亮	乌鲁木齐市新市区天津北路西五巷 58 号嘉盛园小区 5 栋 6 层 4 单元 602 室	乌房权证新市区字第 2012313393 号	住宅	钢混	2004	175.13	5503	963740
房地产 2	刘浩亮	乌鲁木齐市新市区天津北路嘉盛园小区 6 栋 6 层 3 单元 601 室	乌房权证新市区字第 2012415774 号	住宅	钢混	2004	175.26	5503	964456
合计							350.39		1928196

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十四日

**(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10月17日的市场价值为人民币1928196元，大写：人民币壹佰玖拾贰万捌仟壹佰玖拾陆元整，单位价格为5503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章	日期
罗炳章	6520040066		2018年10月24日
杨和江	6520150011		2018年10月24日

## 2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
张之遥			2018年10月24日

**(十二) 实地查勘期**

二〇一八年十月十七日。

**(十三) 估价作业期**

二〇一八年十月十日至二〇一八年十月二十四日。

**(十四) 估价报告应用的有效期**

本估价报告应用有效期为一年，即从二〇一八年十月二十四日至二〇一九年十月二十三日。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十四日