

四、价值类型：

（一）价值类型及定义

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。由此确定本次评估的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值内涵

本次估价的市场价格包含了估价对象房屋及相应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法：本次估价采用比较法。

六、估价结果：

经估价，确定估价对象(位于乌鲁木齐市米东区龙河南路龙河雅居小区4号楼1单元601等23套住宅)在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，在价值时点2019年11月13日的房地产市场价格评估结果为：14,107,239.00元(大写人民币壹仟肆佰壹拾万柒仟贰佰叁拾玖元整)，平均房地产单价：**65945.28元**/平方米（大写人民币伍仟玖佰肆拾伍元贰角捌分）。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

序号	估价方法及结果		测算结果		
			比较法单价(元/m ²)	预测建筑面积(m ²)	房产总价值(元)
1	4-1-601室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5876.00	116.87	686728.00
2	4-1-602室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5846.77	101.5	593447.00
3	4-1-603室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5902.56	98.77	582996.00
4	4-1-604室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5800.59	88.07	510858.00
5	4-1-701室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5905.40	116.87	690164.00
6	4-1-702室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5876.17	101.5	596431.00
7	4-1-703室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5931.96	98.77	585900.00
8	4-1-801室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5934.80	116.87	693600.00
9	4-1-802室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5905.57	101.5	599415.00
10	4-1-803室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5961.36	98.77	588804.00
11	4-1-901室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5964.20	116.87	697036.00
12	4-1-902室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5934.97	101.5	602399.00
13	4-1-903室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5990.76	98.77	591707.00



14	4-1-904室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5888.79	88.07	518626.00
15	4-1-1001室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5993.60	116.87	700472.00
16	4-1-1003室	龙河雅居小区4号楼在建工程	6020.16	98.77	594611.00
17	4-1-1004室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5918.19	88.07	521215.00
18	4-1-1101室	龙河雅居小区4号楼在建工程	6023.00	116.87	703908.00
19	4-1-1102室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5993.77	101.59	608907.00
20	4-1-1103室	龙河雅居小区4号楼在建工程	6049.56	98.77	597515.00
21	4-1-1104室	龙河雅居小区4号楼在建工程	5947.59	88.07	523804.00
22	4-1-1201室	龙河雅居小区4号楼在建工程	6052.40	116.87	707344.00
23	4-1-1202室	龙河雅居小区4号楼在建工程	6023.17	101.5	611352.00
汇总评 估价值	总值(元)		14107239.00		
	合计建筑面积(m ²)		2372.08		
	平均单价(元/m ²)		5945.28		

七、特别提示:

(一)本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的,估价人员在估价过程中恪守职业道德和规范,进行了认真细致的工作。

(二)报告所称“市场价值”是指本报告中所列明的目的而提出的价值类型,其市场价值的实现,受市场客观条件的限制和买卖双方的需求、交易市场的开放程度、价值实现所必须的时间等因素影响,故本公司对其市场价值的实现不负任何责任,本报告仅为委托方本次估价目的而使用,不得用于其他一切用途。当用于其他目的时,本报告估价结果无效。

(三)本报告专为估价委托人所使用,未经本估价机构书面同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得在公开的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。本估价报告对任何第三者不承担责任。

(四)估价报告必须完整使用,对于仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失及不良后果,受托估价机构不承担责任。

(五)估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响,在估价对象实物及区域因素不受意外损害,能够正常维护使用,且未增加法定优先受偿款,房地产市场没有大的波动的情况下,预计估价报告使用有限期内,房地产市场价值基本保持稳定。

(六)若该估价对象采用拍卖方式进行处置,则拍卖底价应充分考虑快速