

对象，至今未办理房产证和土地证；估价对象目前已被乌鲁木齐市新市区法院查封。

3、土地基本状况

估价对象四至为东至：银都度假村、西至双赢名邸、南至：南大路、北至：南溪南路；土地开发程度达到七通一平。土地地势较平坦。无规划限制条件。

4、建筑物基本状况

估价对象建成于2000年，为砖混结构地上三层住宅，南北朝向，由于估价对象已被查封，估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘，估价人员在估价对象外部进行了实地查看，估价对象一至二层外墙贴条型砖，部分外墙贴大理石，一层部分屋面已被雨水浸渍，已泛白，二层以上建筑物为玻璃维护，为木制建筑物。

四、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

五、价值时点

由于本次评估实地查勘日为2015年11月13日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为2015年11月13日。

六、价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上的公开市场价值；市场价值是指（1）交易双方是自愿进行交易；（2）交易双方是利己动机进行交易的（3）交易双方是理性而谨慎的并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

价格。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及周边类似房地产进行实地勘查、调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选用适宜的评估方法进行评估；由于估价对象周边有较多的交易案例，因此采用比较法评估；估价对象具有获取租金收益的能力，因此采用收益法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们于估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

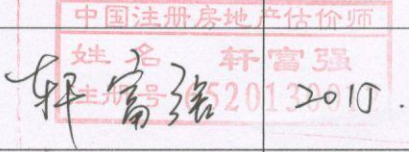

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上采用比较法、收益法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在 2015 年 11 月 13 日的市场价值为 64.65 万元（大写金额：人民币陆拾肆万陆仟伍佰元整），评估单价 4309 元/平方米。详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(万元)	64.65
	单价(元/平方米)	4309	1900	
估价结果	总价(万元)	64.65		
	单价(元/平方米)	4309		

十一、参与估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
轩富强	6520130012	 轩富强	2015.11.27
刘佳	6520030023	 刘佳	2015.11.27

十二、实地查勘期：2015年11月13日至2015年11月13日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2015年11月13日至2015年11月27日。

十四、估价报告有效期

评估报告应用的有效期限自完成估价报告之日起为一年，自2015年11月27日至2016年11月27日止。