

一、致估价委托方函

乌鲁木齐市中级人民法院:

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

此次贵单位委托评估的估价对象为位于哈密市“泉水湾小区”的 25 套房屋 (以下简称估价对象), 钢筋混凝土结构, 用途为住宅, 建筑面积合计为 3099.52 平方米。

(二) 估价目的

确定委估房地产市场价值为法院裁决提供价值依据。

(三) 价值时点

估价时点 2015 年 11 月 12 日, 作为取价依据。

(四) 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。市场价值是指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, 以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(五) 估价方法

采用市场比较法作为基本方法确定房地产价值。

(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, 采用公允的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析, 估价对象房地产在 2015 年 11 月 12 日的价值为人民币 9921524 元, 大写: 人民币玖佰玖拾贰万壹仟伍佰贰拾肆元整, 单位价格详见评估明细表。

(七) 特别说明

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:



二〇一五年十一月二十六日

二、注册房地产估价师声明

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和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。我们没有接受进行结构性测试和检验其内部相关设施的要求，估价人员不承担对评估标的物建筑结构、设施质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
- 7、本次估价的房地产情况以法院鉴定委托书、当事人提供的相关资料为准；当面积发生变化按单价进行调整。
- 8、双方当事人如对估价结果有异议，可在报告送达后十日内通过法院和我公司联系，由我公司负责解释或答疑。
- 9、本估价结论的有效使用期限为一年（自2015年11月26日至2016年11月25日）。若在此期间房地产行情发生较大变动或国家相关政策发生重大变化，本估价结论会随之失效。
- 10、本报告的结论是根据现有证据确定的，如出现新的证据，可要求我公司进行调整。
- 11、本次估价，估价人员进行了市场调查工作、现场勘察工作，评估结论是经过研究讨论后谨慎作出的，但仍受本公司估价人员职业水平的影响。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2015年11月26日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 协助估价人员 50011	2015年11月26日
姓名	相关资格或职称	签章	日期

哈密市“泉水湾小区”的25套住宅

说明		拟在二拍流拍价基础上降价20%产生的单价及总价			
序号	楼栋号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	5号高层	1601	123.73	2241.28	27.74
2		1401	123.73	2207.28	27.32
3		1301	123.73	2190.28	27.11
4		1101	123.73	2156.28	26.68
5		601	123.73	2071.28	25.63
6		501	123.73	2054.28	25.42
7		606	123.2	2071.28	25.52
8		1407	125.71	2207.28	27.75
9		1307	125.71	2190.28	27.54
10		507	125.71	2054.28	25.83
11		1608	123.73	2241.28	27.74
12		1508	123.73	2224.28	27.53
13		1408	123.73	2207.28	27.32
14		1308	123.73	2190.28	27.11
15		1208	123.73	2173.28	26.89
16		1108	123.73	2156.28	26.68
17		608	123.73	2071.28	25.63
18		508	123.73	2054.28	25.42
19	8号高层	1701	123.72	2258.28	27.94
20		1501	123.72	2224.28	27.52
21		1401	123.72	2207.28	27.31
22		1301	123.72	2190.28	27.1
23		1702	125.71	2258.28	28.39
24		1703	123.19	2258.28	27.82
25		1706	123.19	2258.28	27.82
合计			3099.52	2176.68	674.76