

房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2016）新0103执698号中位于乌鲁木齐市沙依巴克区聚兴街8号垄上阳光A17栋1至3层2室（房屋买卖合同编号：YS0172875号）涉案房地产价值进行评估

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（6520040066）、杨和江（6520150011）

估价报告出具日期：二〇一六年十一月八日

估价报告编号：估价字(2016)10-114号

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

(一) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

(二) 估价对象

此次贵单位委托评估的估价对象是位于乌鲁木齐市沙依巴克区聚兴街 8 号垄上阳光 A17 栋 1 至 3 层 2 室（房屋买卖合同编号：YS0172875 号）涉案房地产（以下简称估价对象），房屋结构为砖混，建筑面积为 213.64 平方米。

(三) 价值时点

价值时点以实地查勘完成之日 2016 年 10 月 18 日作为取价依据。

(四) 价值类型

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，确定估价对象房地产在 2016 年 10 月 18 日的市场价值为人民币 83.06 万元，大写：人民币捌拾叁万零陆佰元整，单位价格为 3888 元 / 平方米。

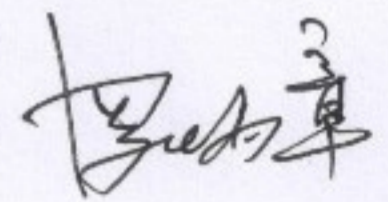
(七) 特别提示

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

二〇一六年十一月八日

法定代表人：



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市人民路 151 号君泰大厦 22 楼 A1 座

资格证书编号：新建估证 2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

(三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

本次评估的估价对象是位于乌鲁木齐市沙依巴克区聚兴街 8 号垄上阳光 A17 栋 1 至 3 层 2 室（房屋买卖合同编号：YS0172875 号）涉案房地产（以下简称估价对象），房屋结构为砖混结构，建筑面积为 213.64 平方米。

估价对象外墙面贴瓷砖，进户门为防盗门、窗户为塑钢窗。由于估价对象权利人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估设定估价对象内部状况为正常使用、维护状况良好，无其他损坏。估价对象所在小区四至：东至：聚缘路；南至：S101；西至：渝泉南路；北至：聚兴街。周边有西山农牧场子校、西山农场医院、阳光佳苑小区、阳光西玉小区、西山农场等商服场所。目前开发程度达到宗地外“七通”即（通路、通上水、通下水、

系数；

经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

3、估价结果的确定

估价人员选取的三个可比实例；对可比实例进行标准化处理：统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担（扣除中介佣金）、和统一计价单位，建立比较基础；对比较案例进行交易情况修正，进行市场状况调整和房地产状况调整；经过修正和调整后的价格进行算术平均后得出估价对象住宅用房为市场价值为 3888 元/m²。

(十) 估价结果

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，并结合估价经验，经过周密的测算，得出估价对象房地产在 2016 年 10 月 18 日的市场价值为人民币 83.06 万元，大写：人民币捌拾叁万零陆佰元整，单位价格为 3888 元 / 平方米。

(十一) 估价人员

1、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
罗炳章	6520040066	罗炳章	2016 年 11 月 8 日
杨和江	6520150011	杨和江	2016 年 11 月 8 日

2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期