

## 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是位于乌市水磨沟区西虹东路和顺三巷29号1-6层涉案房地产（以下简称估价对象），房屋规划用途为住宅，建筑面积为1560.00平方米，占用土地面积269.70平方米。

### (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

估价时点2016年5月31日，作为取价依据。

### (四) 价值类型

本次估价价值类型为市场价值。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

采用收益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，估价对象房地产在2016年5月31日的市场价值为人民币595.61万元，大写：人民币伍佰玖拾伍万陆仟壹佰元整，单位价格为3818元/平方米。

### (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：

二〇一六年六月七日

## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托单位：乌鲁木齐市中级人民法院

### (二) 估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构地址：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水磨沟区西虹东路和顺三巷 29 号 1-6 层涉案房地产（以下简称估价对象）。估价对象房屋建筑面积为 1560.00 平方米，规划用途为住宅，总层数为 6 层，结构为混合结构；估价对象土地使用权类型为划拨，地类（用途）为住宅，地号为 10-008-069，图号为 68.25-44.75，使用权面积为 269.70 平方米。

估价对象外墙面刷防水涂料，单元门为防盗门、进户门为防盗门、窗户为双层钢窗。估价对象所在四至：东至：和顺三巷；南至：私人住宅；西至：私人住宅；北至：私人住宅。周边有乌鲁木齐市第四十一小学、乌鲁木齐市第五十九小学、乌鲁木齐市第五十三小学、乌鲁木齐市逸夫小学、乌鲁木齐爱德华医院、乌市康复鼻炎大医院、乌鲁木齐都市丽人医院、南湖家乐福、华凌市场、

南湖广场等商服场所，通 62、914、56、30、35、58、BRT3、BRT7 路等公交线路。属于贰级住宅用地。

目前开发程度达到宗地外“七通”即（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）和宗地内场地平整。

#### （五）价值时点

估价对象的估价时点设定为对估价对象完成实地勘查之日二〇一六年五月三十一日，作为取价依据。

#### （六）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。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。本报告的估价结果是指估价对象在假设限制条件下，于估价时点二〇一六年五月三十一日，设定用途为住宅的房地产价值。

#### （七）估价原则

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象在合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

3、替代原则：要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

## (十一) 注册房地产估价师

## 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6月7日
杨和江	6520150011	杨和江	2016年6月7日

## 2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期

## (十二) 实地查勘期

二〇一六年五月三十一日。

## (十三) 估价作业期

二〇一六年五月十一日至二〇一六年六月七日。

## (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，即从二〇一六年六月七日至二〇一七年六月六日。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一六年六月七日

