



致估价委托人函

新疆乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师邓飞（注册号：6120160010）、赵军伟（注册号：6120110024）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为确定涉案房地产的市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：西安市经济技术开发区凤城九路南侧（白桦林间）33幢11001室。估价对象建筑面积为150.34平方米，法定用途为住宅，土地使用权类型为国有出让用地，建筑结构为钢混结构，权属人为西安经发地产有限公司。价值时点：2017年1月3日。价值类型：市场价值。估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为人民币162.8万元（大写人民币壹佰陆拾贰万捌仟元整），评估单价10829元/平方米。本价值包含其分摊的土地使用权价值。

当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过新疆乌鲁木齐市中级人民法院向我公司书面提出。

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁期和用益物权。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

二〇一七年三月三十一日



（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于西安市经济技术开发区凤城九路南侧（白桦林间）33幢11001室，总层数为33层，估价对象位于第10层。四至为：东临明光路，南临凤城八路，西临民经一路，北临凤城九路。权属证号为1100118007-10-0-33-11001~0号。估价对象建筑面积为150.34平方米（含公摊面积），法定用途为住宅，现空置，土地使用权类型为国有建设出让用地，权属人为西安经发地产有限公司。

（三）建筑物基本状况

1 建筑结构：钢混。

2 设施设备：水、电、暖、天然气、通讯、有线电视等配套设施完善。

3 装饰装修：室内装修为毛坯，入户门为防盗门。

4. 建成时间及成新率：估价对象所在建筑物建成于2014年。维护较好，使用正常，为完好房。

五、价值时点：2017年1月3日（中级人民法院委托时间）

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下



2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3. 估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书 (2016) 新 01 法鉴评字第 1452 号 (复印件);

2. 乌鲁木齐市天山区法院评估委托书 (2016) 新 0102 执 1751 号 (复印件);

3. 西安市房屋登记簿 (复印件);

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片;

2. 实地查勘记录;

3. 可比实例等相关资料;

4. 当地市场调查和搜集的有关资料等;

九、估价方法

本次评估采用比较法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 162.8



万元（大写人民币壹佰陆拾贰万捌仟元整）。本价值包含其分摊的土地使用权价值。

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在的权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是过户时结清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、估价人员

注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签名	日期
邓 飞	6120160010		2017年3月31日
赵军伟	6120110024		2017年3月31日

十二、实地查勘期：2017年3月29日

十三、估价作业期：2017年1月3日—2017年3月31日

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司



二〇一七年三月三十一日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00109872

姓名 / Full name

邓飞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

610121198811100011

注册号 / Registration No.

6120160010

执业机构 / Employer

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-5-15

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00106516

姓名 / Full name

赵军伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

610322197705102999

注册号 / Registration No.

6120110024

执业机构 / Employer

西安通益房地产评估测绘咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-6-17

持证人签名 / Bearer's signature