



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市天山区延安路48号1栋7层1单元2室住宅用途房地产市场价格进行了估价。

### 一、估价对象

胡彩霞名下位于乌鲁木齐市天山区延安路48号1栋7层1单元2室房地产，登记用途为住宅，建筑面积为67.16平方米。

### 二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

### 三、价值时点

2017年7月12日

### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断。

### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2017年7月12日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：350307元

大写金额：叁拾伍万零叁佰零柒元整

房地产单价：5216元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）



# 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 6851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	346174	354472
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5154.47	5278.02
评估结果(取整)	总价(元)	350307	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5216	

### 七、特别提示

1、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2017年8月11日





# 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

## 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、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

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、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2017年8月4日对估价对象周边环境、物业外部及估价对象内部进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、委托人对提供的估价资料的真实性负责，对涉及的房地产权状况、他项权利状况、交易状况我们采信委托方提供的资料，未到相关部门进行核实。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2017.8.11
李新江	6520150008		2017.8.11