



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

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路12号云顶花园21栋2单元601室住宅用途房地产市场价格进行了估价。

一、估价对象

马静名下位于乌鲁木齐市水磨沟区六道湾路12号云顶花园21栋2单元601室房地产，用途为住宅，建筑面积为131.36平方米，修建年代为2006年。

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8月23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，选用比较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8月23日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：696733元

大写金额：陆拾玖万陆仟柒佰叁拾叁元整

房地产单价：5304元/建筑平方米



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

(注：货币种类为人民币)

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)	708394	685042
	单价(元/m ²)	5392.77	5215.00
评估结果(取整)	总价(元)	696733	
	单价(元/m ²)	5304	

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！

3、估价对象已设抵押权，他项权人为中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐北京路支行，债券数额为200000元，约定期限2007年4月19日至2024年4月19日，本次评估为司法鉴定评估，故未考虑优先受偿权对申请执行人受偿的影响。本次评估估价结果为产权完整条件下无他项权利及债权情况的正常市场价格水平。

4、估价对象紧邻东外环，室内噪声影响明显。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2017年9月22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9月6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，并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		2017.9.22
李新江	6520150008		2017.9.22