



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市米东区碱沟中路414号宏达小区21栋11层1单元3室住宅用途房地产市场价格价值进行了估价。

一、估价对象

沈燕名下位于乌鲁木齐市米东区碱沟中路414号宏达小区21栋11层1单元3室房地产，用途为住宅，建筑面积为85.5平方米，结构为框架结构，现状为对外出租。

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8月23日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：420831元

大写金额：肆拾贰万零捌佰叁拾壹元整

房地产单价：4922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		
测算结果	总价(元)	423675	418022
	单价(元/m ²)	4955.26	4889.15
评估结果(取整)	总价(元)	420831	
	单价(元/m ²)	4922	

七、特别提示

1、该房产已对外出租，且签订《租房协议书》，出租方为沈燕，承租方为黑科林。租期暂定1年，即2017年3月25日至2018年3月25日。

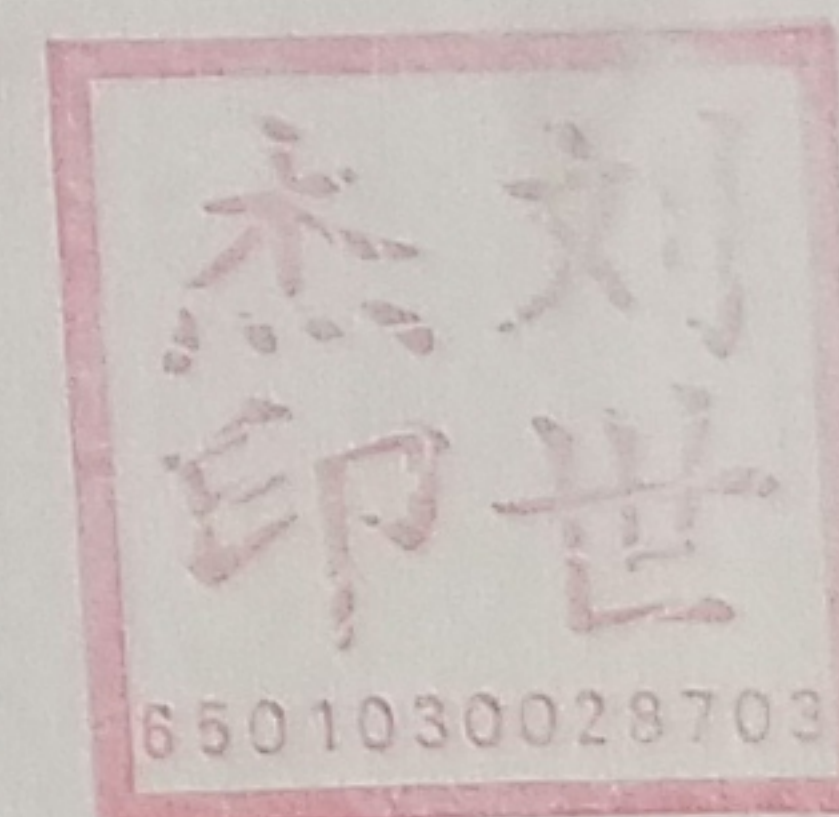
2、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

3、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11月2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 16 日、2017 年 10 月 12 日对估价对象周边环境、物业外部进行了实地查勘并进行了现场勘测记录, 2017 年 10 月 25 日对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, 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	中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	签名日期 2017. 11. 2
刘世杰	6520040079		
李新江	6520150008	中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2017. 11. 2