



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经济技术开发区洞庭湖路108号香槟水岸B区10栋3层1单元301室住宅用途房地产市场价格进行了估价。

一、估价对象

何宗秀名下位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路108号香槟水岸B区10栋3层1单元301室房地产，用途为住宅，现状为自住，建筑面积为87.34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

本次评估价值时点依据委托时点确定为2018年7月25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

本公司经过实地查勘和市场调查，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2018年7月25日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：704834元





房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街37号

承办法官：郭晓鸥

联系电话：18999987260

二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号

统一社会信用代码：91650100773473125K

房地产估价资质等级：贰级

证书编号：新建估证2-002

法人代表：刘世杰

联系电话：8822403

邮政编码：830002

三、估价目的

依据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》[(2018)新0105执恢75号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2018)新01法鉴评字第970号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对张江红与曹星中、何宗秀借款合同纠纷一案涉及何宗秀名下位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路108号香槟水岸B区10栋3层1单元301室住宅房地产市场价格价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路108号香槟水岸B区10栋3层1单元301室房地产，建筑面积为87.34平方米，用途为住宅，现状用途为自住，房屋所有权人为何宗秀。估价对象范围为房屋及分摊土地使用权、室内装饰装修，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

司法鉴定涉及何宗秀名下位于乌鲁木齐经济技术开发区洞庭湖路108号香槟水岸B区10栋3层1单元301室住宅用途房地产市场价格价值评估





新疆中地房地产评估有限公司

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

评估结果汇总表



相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	714033	695585
	单价(元/m ²)	8175.33	7964.11
评估结果(取整)	总价(元)	704834	
	单价(元/m ²)	8070	

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2018.12.19
李新江	6520150008		2018.10.29

十二、实地查勘期

2018年10月10日

十三、估价作业日期

2018年7月25日至2018年10月23日

十四、附件

- 1、《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》[(2018)新0105执恢75号]
- 2、《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2018)新01法鉴评字第970号]
- 3、乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果
- 4、房屋所有权证
- 5、估价对象现场照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、估价机构营业执照及资质证书
- 8、注册房地产估价师注册证书

