



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

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区3-15栋6层3单元602室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

西尔艾力·吐尔洪名下位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区3-15栋6层3单元602室房地产，用途为住宅，建筑面积为55.85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

2018年7月4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2018年7月4日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：101926元

大写金额：壹拾万零壹仟玖佰贰拾陆元整



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

房地产单价：1825元/建筑平方米

(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)	103822.36	100035.17
	单价(元/m ²)	1858.95	1791.14
评估结果(取整)	总价(元)	101926	
	单价(元/m ²)	1825	

七、特别提示

1、本次评估取得估价对象《房屋所有权证》及《房屋他项权证》，未取得其对应土地使用权登记相关资料。

(1) 根据《中华人民共和国物权法》第一百四十六条、第一百四十七条等相关规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。故本次评估结果为估价对象房地产市场价值，含其分摊土地使用权价值。

(2) 至价值时点，估价对象已设定抵押权，根据本次估价目的，以上估价结果为未考虑抵押权等他项权利对估价对象市场价值的影响。

2、因无法与房屋所有权人取得联系，且现场勘查时估价对象贴有“钢城片区管委会流动人口和出租房管理中心”的封条，未能进入估价对象房屋内部进行查勘，故以上估价结果不含室内装修成本对其市场价值的影响。

参与本次评估的估价师与案件申请人代理人进入了估价对象所在单元第四层同位置(同户型)的房屋内部对其户型、布局进行了查勘。

3、经估价人员与案件申请人一同前往估价对象所属物业管理部门核查，估价对象自2016年1月起欠缴水费、物业费、暖气费等共



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

计 4400 余元（截至现场勘查时点，具体欠缴金额以估价对象所属物业管理部门出具数据为准）。以上估价结果中不含估价对象债权债务金额。

4、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

2018年8月3日





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

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2018年7月18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。

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/估价师	签名日期
刘世杰	6520040079	刘世杰 6520040079	2018.8.3
李新江	6520150008	李新江	2018.8.3