



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2-1栋6层4单元603室住宅用途房地产市场价格价值进行了估价。

一、估价对象

热依汗古丽·亚森名下位于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区2-1栋6层4单元603室房地产，用途为住宅，建筑面积为58.81平方米。修建年代为1994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

按照《评估委托书》签发日期确定为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25日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：112680元



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8月9日对估价对象周边环境、物业外部及房屋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、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		2018.8.27
李新江	6520150008		2018.8.27



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

大写金额：壹拾壹万贰仟陆佰捌拾元整

房地产单价：1916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)	118612.12	106786.02
	单价(元/m ²)	2016.87	1815.78
评估结果(取整)	总价(元)	112680	
	单价(元/m ²)	1916	

七、特别提示

1、本次评估取得估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》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格，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及可能存在的债权债务对估价对象市场价格的影响。

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

2018年8月27日

