



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

### 一、估价对象

新疆恒润实业有限公司预售登记在李国玲名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室房地产，规划用途为住宅，现状为在建工程，建筑面积分别为172.41平方米、423.17平方米、424.65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8月29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》、



## 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

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，不同角度反映了估价对象的地价水平，且评估结果差异较大，根据估价人员的经验，最终市场比较法结果作为委估宗地的使用权价格，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 29 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：

### 11 栋 2 单元 502 室

估价总额：1770823 元

大写金额：壹佰柒拾柒万零捌佰贰拾叁元整

房地产单价：10271 元/建筑平方米

### 4 栋 2 单元 401 室

估价总额：4241433 元

大写金额：肆佰贰拾肆万壹仟肆佰叁拾叁元整

房地产单价：10023 元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

### 4 栋 2 单元 402 室

估价总额：4256267 元

大写金额：肆佰贰拾伍万陆仟贰佰陆拾柒元整

房地产单价：10023 元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)



# 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：10023元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 注册号	签名日期
刘世杰	6520040079	刘世杰 6520040079	2018.9.29
李新江	6520150008	李新江 6520150008	2018.9.29

## 十二、实地查勘期

2018年9月6日

## 十三、估价作业日期

2018年8月29日至2018年9月29日

## 十四、附件

- 1、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》[(2016)新01执939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1195号]
- 3、乌鲁木齐市住房情况查询记录
- 4、商品房预售合同
- 5、国有土地使用证
- 6、估价对象现场照片
- 7、估价对象位置示意图
- 8、估价机构营业执照及资质证书
- 9、注册房地产估价师注册证书