

致 估 价 委 托 人 函



乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

对阳光恒昌（新疆）地产有限责任公司与马占元案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

估价对象为马占元所有的房地产（评估范围包括房屋、不可移动的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市高新区通安南路1888号恒昌万象天地小区21栋15层3单元1501室，商品房预售合同记载建筑面积为88.82平方米，设计用途为住宅，经济适用房。

商品房预售合同记载房产信息如下表：

商品房预售 合同 编号	房屋坐落	房屋所 有权人	结构	总 层 数	所在层	建筑面 积(m ²)	设 计 用 途	修 建 年 份	附 记
YS0356054	乌鲁木齐市高新区通安南路1888号恒昌万象天地21栋15层3单元1501室	马占元	钢筋 混凝土	18(-1)	15	88.82	公寓	2013年	商品房

商品房预售合同记载土地使用权信息如下：

土地使用权证号	坐落	土地使用权人	地类(用途)	使用权类型	使用权面积	使用权终止日期
乌国用(2013)第0040433号	乌鲁木齐市新市区通安南路1888号	阳光恒昌(新疆)地产有限责任公司	其他商服用地	出让	114341.59 平方米	2053年7月7日

三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2018 年 7 月 31 日。

四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及应分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018 年 7 月 26 日）的评估价值为

人民币 465417 元（大写：肆拾陆万伍仟肆佰壹拾柒元整），评估单价 5240 元/平方米。



七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年八月十三日

法定代表人：刘勇 



估 价 师 声 明

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 7 月 31 日对估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
钟婉玲	6520140008		2018.8.13
孟福全	6520060007	 	2018.8.13