



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

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇香缇苑小区 2 栋 26 层 2 单元 2602 室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

马忠山名下位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 2229 号广汇荷兰小镇香缇苑小区 2 栋 26 层 2 单元 2602 室房地产，规划用途为住宅，现状为空置，建筑面积为 87.7 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 8 月 1 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 8 月 1 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：457531 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

大写金额: 肆拾伍万柒仟伍佰叁拾壹元整

房地产单价: 5217 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)	468428	446668
	单价(元/m ²)	5341.25	5093.13
评估结果(取整)	总价(元)	457531	
	单价(元/m ²)	5217	

七、特别提示

1、本次评估未取得估价对象《国有土地使用证》、《房屋所有权证》，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》、《商品房预售合同》(合同编号: YS0312032)、《物权法》，本次评估结果为估价对象在产权完整条件下的价格水平。

2、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已查封对其市场价值的影响。

3、经注册估价师现场查勘并去物业公司调查，被执行人马忠山尚未办理入住手续，故物业公司尚未计算出其所欠的物业费和暖气费。

4、其他情况: 若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

5、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9月1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 8 月 7 日对估价对象周边环境、物业外部及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	 刘世杰	2018.9.1
李新江	6520150008	 李新江	2018.9.1