



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市经济技术开发区二期卫星路36号金阳·卫星花园小区5栋1单元401室住宅用途房地产市场价格进行了估价。

一、估价对象

李彦梅名下位于乌鲁木齐市经济技术开发区二期卫星路36号金阳·卫星花园小区5栋1单元401室房地产，用途为住宅，建筑面积为94.25平方米，结构为砖混，修建于2005年，现状为亲戚借用。

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《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》签发日期确定为2017年10月11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2017年



新疆中地房地产估价有限公司

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

10月11日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：642031元

大写金额：陆拾肆万贰仟零叁拾壹元整

房地产单价：6812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)	644473.02	639566.36
	单价(元/m ²)	6837.91	6785.85
评估结果(取整)	总价(元)	642031	
	单价(元/m ²)	6812	

七、特别提示

1、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权及查封等他项权利对其市场价值的影响。

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

2017年11月10日





新疆中地房地产估价有限公司

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。

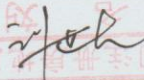
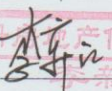
4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2017年10月26日对估价对象周边环境、物业外部及估价对象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、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	签名日期
刘世杰	6520040079		2017.11.10
李新江	6520150008		2017.11.10