



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市新市区银川路东四巷509号御园世家住宅楼A1栋1单元1701室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

估价对象为位于乌鲁木齐市新市区银川路东四巷509号御园世家住宅楼A1栋1单元1701室房地产，房屋买受人为李洁，用途为住宅，建筑面积为184.74平方米，结构为钢筋混凝土结构，建成年代为2013年，现状为空置。财产范围包括房屋、分摊土地使用权及室内装修，不包括动产债权、债务及其他财产权益。

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

本次评估依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》签发日期确定价值时点为2018年1月10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



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

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 1 月 10 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：1799183 元。

大写金额：壹佰柒拾玖万玖仟壹佰捌拾叁元整

房地产单价：9739 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) | 1811405.26 | 1787111.95 |
| | 单价(元/m ²) | 9805.16 | 9673.66 |
| 评估结果(取整) | 总价(元) | 1799183 | |
| | 单价(元/m ²) | 9739 | |

七、特别提示

1、产权情况：本次评估已取得估价对象《商品房预售合同》，未取得估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等相关登记资料，本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已冻结对其市场价值的影响。

2、估价对象与御园世家住宅楼 A1 栋 2 单元 1703 室为背靠背相邻，现状估价对象与 A1 栋 2 单元 1703 室有互通的隔门，本次评估结果是估价对象独立使用权条件下的价格水平。

3、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3月27日





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。


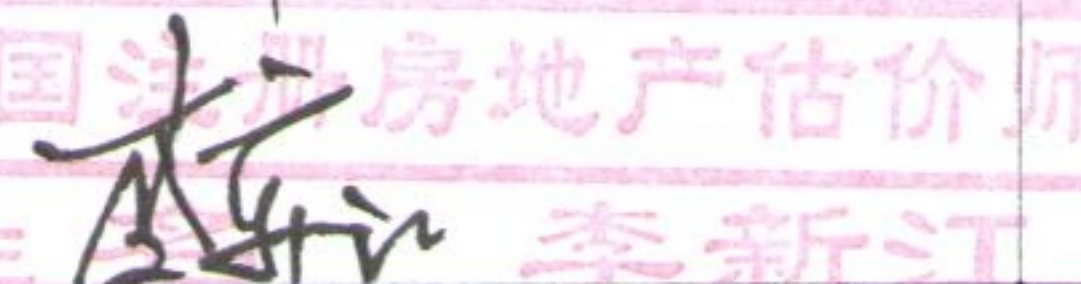
4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2018年3月16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 |  中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079 | 2018.3.27 |
| 李新江 | 6520150008 |  中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008 | 2018.3.27 |