



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高新区长沙路158号绿苑雅筑小区1栋13层4单元1302室住宅用途房地产市场价格价值进行了估价。

一、估价对象

顾玉军名下位于乌鲁木齐市高新区长沙路158号绿苑雅筑小区1栋13层4单元1302室房地产，用途为住宅，现状为自住，建筑面积为126.48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9月5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9月5日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：1132755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：壹佰壹拾叁万贰仟柒佰伍拾伍元整

房地产单价：8956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)	1133404
	单价(元/m ²)	8961.13	8950.79	
评估结果(取整)	总价(元)	1132755		
	单价(元/m ²)	8956		

七、特别提示

1、本次评估未取得估价对象《不动产权证》，根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《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，未考虑其已查封及抵押状况对其市场价值的影响。

3、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。

4、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10月5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9月11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 注册号 6520040079	2018.10.5
李新江	6520150008	 李新江	2018.10.5