



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区配楼1栋6层B单元602室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

田志明名下位于乌鲁木齐市水磨沟区新民路口泰琛小区配楼1栋6层B单元602室房地产，产权人为田志明，用途为住宅，建筑面积为53.53平方米，建筑结构为混合结构，至价值时点为空置。

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《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》签发日期确定为2018年12月19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，选用适宜的估价方法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2018年



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

12月19日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：375031元

大写金额：叁拾柒万伍仟零叁拾壹元整

房地产单价：7006元/建筑平方米

建筑面积：53.53平方米

(注：货币种类为人民币)

评估结果确定表

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)	377097.97	372967.06
	单价(元/m ²)	7044.61	6967.44
评估结果(取整)	总价(元)	375031	
	单价(元/m ²)	7006	

七、特别提示

1、本次评估取得估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，未取得估价对象产权登记资料及其对应土地使用权登记相关资料。

根据《中华人民共和国物权法》第一百四十六条、第一百四十七条等相关规定，建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。故本次评估结果为估价对象房地产市场价格，含其分摊土地使用权价值。

2、至价值时点，估价对象已设定抵押权并查封，根据本次估价目的，以上估价结果为未考虑抵押权等其他权利、查封以及可能存在的债权债务等对估价对象市场价格的影响。

其中：(1)抵押权人：中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐明德路支行、债权数额：180000元，债权履行起止时间：2015-2-28至2021-2-28。

(2)估价人员通过现场查勘、询问产权人及前往所在小区物业管理部门了解确定，估价对象存在欠缴暖气费(三年)、物业费



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

(900元)及水电费(不详)。

3、经估价人员在小区物业办公室核实确定，该物业内每户均带一间地下室(因未能进入，产权人口述，地下室面积约2平方米)。以上估价结果中已考虑该因素对估价对象市场价值的影响。

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。

5、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，本次估价未考虑上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2019年1月8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12月26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	 中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2019.1.8
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2019.1.8