



## 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鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 14 栋 3 层 3 单元 301 室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

### 一、估价对象

沙慧萍名下位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1046 号太阳城小区 14 栋 3 层 3 单元 301 室房地产，规划用途为住宅，现状为自住，建筑面积为 135.02 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

2018 年 7 月 4 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 7 月 4 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：1095687 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：壹佰零玖万伍仟陆佰捌拾柒元整

房地产单价：8115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)	1097760	1093734
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8130.35	8100.53
评估结果(取整)	总价(元)	1095687	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	8115	

### 七、特别提示

1、本次评估未取得估价对象《国有土地使用证》，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》、《房屋所有权证》，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、未考虑其已设抵押权及查封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8月3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7月18日对估价对象周边环境、物业外部、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	中国注册房地产估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079	姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2018.8.3
李新江	6520150008	中国注册房地产估价师 李新江 注册号 6520150008	2018.8.3