



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，对乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路36号汇珊小区7栋2单元401室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

### 一、估价目的

依据新疆乌鲁木齐市中级人民法院《司法评估确认书》[(2016)新01法鉴评字第661号]与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院《评估委托书》[(2016)新0103第1554号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路36号汇珊小区7栋2单元401室市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

### 二、估价对象

依据《房屋所有权证》（乌房权证沙字第2015365966号）所载，房屋所有权人为黄菊，为汇珊小区7栋2单元401室，房屋建筑面积为81.80平方米，规划用途为住宅，房屋结构为砖混结构，产权来源于买卖。在现场勘查时点，估价对象为自用。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层、地上七层砖混结构住宅楼，该物业共两个单元，外墙瓷砖贴面，估价对象为第二单元，对讲单元门，一梯四户，估价对象位于第四层居最左户，防盗门入室，室内瓷砖地面，乳胶漆墙面、顶面，石膏顶角线，塑钢窗带防护栏，室内户型格局为两室两厅一厨一卫，其中主卧内有定制衣柜；厨房内为瓷砖地面、墙面，大理石台面橱柜；卫生间内为瓷砖地面、墙面，一个坐便器，外置洗手台；室内自来水、排水、通讯、电、天





## 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

燃气、水暖等基础设施完备。根据对估价对象修建年代、外部及内部保养状况的现场查勘，综合判断估价对象房屋成新率为八五成新。至价值时点，权属清晰。

本次评估未收集到估价对象所载宗地土地使用权登记相关资料，经估价人员现场查勘，估价对象所在宗地形状不规则，东至星河水泵机电市场、加油站，南至红庙子路东三巷，西至私宅区，北至私宅区。该区域地质稳定，地势较平坦。实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气）。

### 三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2016年7月27日。

### 四、价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为估价对象在未考虑查封、抵押等他项权利状况、在现状条件下市场价格。

### 五、估价方法

根据本次评估目的、当地房地产市场发展状况及估价对象现状特征，估价师选取了比较法与收益法对估价对象市场价值进行了评估。

### 七、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，确定委估房地产在2016年7月27日估价结果如下：

房地产市场价值：466751元

大写金额：肆拾陆万陆仟柒佰伍拾壹元整。

单位建筑面积单价：5706元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果一览表》：



# 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

估价结果一览表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
	测算结果	总价(元)(取整)	482858
单价(元/m <sup>2</sup> )		5902.91	5509.63
评估价值	总价(元)	466751	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5706	

## 八、特别提示

- 1、产权情况：产权人、用途等是无瑕疵。
- 2、其他情况：另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。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2016年8月18日

