



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

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价结果报告如下：

一、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

二、估价对象：

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区新兴街49号玖丰小区1栋2层1单元201室，产权人为：林剑波，设计用途为住宅，房屋建筑面积98.74平方米，《房屋所有权证》证号：乌房权证水磨沟区字第2011400885号。委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

三、价值时点：

以《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》[(2016)新0105执160号]签发日期2016年8月18日作为本次评估的价值时点。

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。

六、估价结果：

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托估价的位乌鲁木齐市水磨沟



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

区新兴街49号玖丰小区1栋2层1单元201室住宅用途房地产，在价值时点2016年8月18日的现时市场价值：623148元

大写金额：陆拾贰万叁仟壹佰肆拾捌元整

房地产单价：6311元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

估价结果一览表

相关结果		估价方法	比较法 (取整)	收益法 (取整)
		测算结果	总价(元)	647339
	单价(元/m ²)	6556	6066	
评估价值	总价(元)	623148		
	单价(元/m ²)	6311		

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

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。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人：

2016年9月10日





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

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，且对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按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）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2016年8月22日对估价对象周边环境及物业外部状况进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 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。

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	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	2016年9月10日
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2016年9月10日