



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

## 一.致委托方函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，本公司根据国家和建设部颁布的有关法律、法规、规章、《房地产估价规范》及贵院提供的（2017）新 0102 执 428 号鉴定委托书，对位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟东路 505 号秀城 5 栋 12 层 1 单元 1202 室建筑面积为 129.41 平方米的钢筋混凝土结构住宅房地产进行估价，确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理申请执行人乌鲁木齐市百脑汇融资性担保有限公司与被执行人罗志宏、郑万新保证合同纠纷一案提供价值参考依据。经估价人员对委估房地产进行现场勘察并核实有关的产权资料，结合此次估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，选取适当的评估方法并进行认真合理的测算，确定委估房地产在价值时点二 0 一七年八月十五日的市场价值：

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：868341 元；

大写人民币：捌拾陆万捌仟叁佰肆拾壹元整；

单位价值：人民币：6710 元/平方米。

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二 0 一七年八月二十二日



#### 四. 房地产估价结果报告

(一)、委托估价方：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系电话：8559348

(二) 受理估价方：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

资质等级：二级

机构地址：乌鲁木齐市天山区民主路31号世纪大厦1501室

联系电话：0991-2300239 2835563

(三)、估价对象

##### 1、估价对象范围：

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟东路505号秀城5栋12层1单元1202室住宅房地产，委估房地产的建筑面积129.41平方米。因尚未办理《国有土地使用证》分割手续，故分摊土地使用面积未知。

##### 2、估价对象基本情况：

估价对象坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟东路505号秀城5栋12层1单元1202，该区位于乌鲁木齐市中部，东至：仓房沟东路，南至：仓房沟路西一巷，西至：仓房沟中路，北至：住宅区。估价对象建筑面积129.41平方米。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，被查询人姓名：郑万新；证件号：650102196901163517；购房人：郑万新；预售合同号：YS0256036；房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟东路505号秀城5栋12层1单元1202室；建筑面积：129.41平方米；登记时间：2012年11月15日；房屋性质：新建商品房。在估价时点委估房地产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷。

##### 3、土地状况

委估房产位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟东路505号秀城5栋12层1单元1202室，地处乌鲁木齐市住宅用地伍级住宅地价区。东至：仓房沟东路，南至：仓房沟路西一巷，西至：仓房沟中路，北至：住宅区。经现场查勘土地完备度达到宗地外“七通



## 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

一平”，距离委估对象 500 米范围内有 914、62、601、3 路等多次公交线路经过，交通较便利。

#### 4、建筑物装饰装修状况

委估房产位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟东路 505 号秀城 5 栋 12 层 1 单元 1202 室住宅用房，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（预售合同号：YS0256036）。建筑物室外墙贴墙砖，进户门为防盗门，塑钢窗，地暖，室内地面为水泥地，墙面水泥抹灰，顶部水泥抹灰，现为毛坯房，尚未进行装修。

（四）、估价目的：确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理合同纠纷一案提供价值参考依据

（五）、价值时点：2017 年 8 月 15 日。

#### （六）、价值类型

##### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### （二）价值定义

值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

##### （三）价值内涵

涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

##### （七）、估价原则：

报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

大写人民币：捌拾陆万捌仟叁佰肆拾壹元整；

单位价值：人民币：6710元/平方米。

(十一)、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师：

陈新军 (注册号: 6520060027)  
注册号: 6520060027

签字:

孔媛 (注册号: 6520120016)  
注册号: 6520120016

签字:

(十二)、估价作业日期：2017年8月15日-2017年8月22日

(十三)、实地查勘日期：2017年8月15日

(十四) 本估价报告应用的有效期，自提交报告之日起一年内有效。

(十五)、特殊事项说明：

1、本评估报告在送达后，复议期限为10个工作日，当事人双方如对评估报告有异议，可向乌鲁木齐市天山区人民法院提请书面异议。

2、本次估价根据《评估委托书》、《司法评估确认书》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件等相关资料为依据，若因其他未提供资料所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。