

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对冯江苹与宁双民间借贷纠纷一案涉及的宁双所有的住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于重庆市荣昌区国泰路9号中华奥城三期7幢24-6室住宅房地产，钢混结构，用途为住宅，建筑面积为108.64平方米。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
国泰路9号中华奥城三期7幢24-6室	宁双	/	住宅	第24层	钢混	2018	108.64

于估价日期相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》。

估价目的：受乌鲁木齐市新市区人民法院委托，对冯江苹与宁双民间借贷纠纷一案涉及的宁双住宅房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年七月二十六日。

价值类型：市场价值。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年七月二十六日的估价结果为人民币715,000.00元（大写：人民币柒拾壹万伍仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)
国泰路9号中华奥城三期7幢24-6室	宁双	/	钢混	2018	108.64	6,582.8	715,000.00

特别提示说明：

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，已包含土地使用权价值。
2. 于估价日期相关当事人均未提供估价对象《房屋所有权证》、《土地使用权证》，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，本次评估委估房地产的信息摘自《重庆市商品房买卖合同》。

(此页无正文)



二〇一八年九月六日

王霞

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

单位住所：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号

承办人：李国华

承办人电话：18999901375

二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：王风霞

机构住所：乌鲁木齐市新华北路8号红山新世纪大厦13楼

估价资质等级：一级

资质证书编号：新建估证[2014]1-001

三、估价目的

受乌鲁木齐市新市区人民法院委托，对冯江苹与宁双民间借贷纠纷一案涉及宁双住宅房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象基本情况

估价对象：系指宁双所属的位于重庆市荣昌区国泰路9号中华奥城三期7幢24-6住宅房地产，建筑面积为108.64平方米。

重庆市荣昌区中华奥城三期修建于2018年，钢混结构，用途为住宅，外墙真石内墙抹灰，防盗门，塑钢窗，地面浇砼，供电系统、上水、下水、消防等设施齐平面布置合理，工程质量较优，维修、保养情况良好。委估房产在估价时点作为住宅。具体详见下表：

房屋所有权证	房屋所有权人	用途	结构	建造年月	建筑面积(M ²)
--------	--------	----	----	------	-----------------------

/	宁双	住宅	钢混	2018年	108.64
名称	地面	外墙	内墙	门窗	装修
重庆市荣昌区国泰路9号中华奥城三期7幢24-6室	烧砣	真石漆	抹灰	防盗门塑钢窗	毛坯

(二) 估价对象区位状况

估价对象坐落于重庆市荣昌区中华奥城三期，东临林正雍景湾；南临昌龙大道；西临向阳路；北临国泰路。周边地块环境已经基本形成了集住宅、办公等为一体商业、住宅区。

(三) 估价对象权益状况

根据委托人提供资料，《重庆市商品房买卖合同》，委估房地产建筑面积为108.64平方米。该房地产被新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市新市区人民法院查封，文号为：（2017）新0104执3087号。至价值时点，相关当事人未提供估价对象《房屋所有权证》、《土地使用权证》。《重庆市商品房买卖合同》记载所有权人为宁双。

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇一八年七月二十六日。

该价值时点是乌鲁木齐市天山区人民法院根据此次估价行为的需要，能较好的反映委估资产状况而确定的，且为实地勘察日，故确定价值时点为二〇一八年七月二十六日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点2018年7月26日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估期间进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

本次估价遵守下列原则：

(一) 独立、客观、公正原则

比较法优点：该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的与估价对象相似的房产的成交价格来求取估价对象的价值或价格，所以它是一种最直接、较直观且有说服力

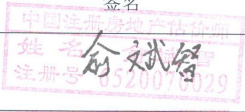
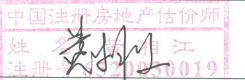
十、估价结果

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法于专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年七月二十六日的估价结果为人民币715,000.00元（大写：人民币柒拾壹万伍仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)
路9号中华奥城三期7幢24-6室	宁双	/	钢混	2018	108.64	6,582.8	715,000.00

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
俞斌智	6520070029		2018年9月6日
黄湘江	6520030019		2018年9月6日

十二、实地查勘期

二〇一八年七月二十六日

十三、估价作业日期

二〇一八年七月二十六日至二〇一八年九月六日