



## 一.致委托方函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

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(2016)新0104执728号,对位于沙依巴克区扬子江路213号红十月小区北一区1栋7层2单元702室建筑面积为116.94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商业银行股份有限公司恒信支行与被执行人吴培华借款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二〇一七年七月二十六日的市场价值:

估价对象市场价值(取整):小写人民币:650654元;

大写人民币:陆拾伍万零陆佰伍拾肆元整;

单位价值:人民币:5564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

二〇一七年八月三十一日



## 二. 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和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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或偏见。
- 4、我们按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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；没有人对本估价报告提供重要专业帮助，参与此次估价的房地产估价师为陈新军、孔媛，实地查勘及项目负责人孔媛、季国正，查勘日期为2017年7月26日。
- 6、本估价报告依据了委托方和产权人提供的相关资料，委托方和产权人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向报告使用人以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任，未经本公司书面同意，本报告的全部或一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本报告自完成之日起有效期一年，随着时间的推移，市场情况的变化其价值也相应调整。
- 9、本估价报告以加盖参加本次估价的注册房地产估价师专用章和本公司房地产估价专用章后方可生效。

10、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:



# 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

## 三、 估价对象

### 1、建筑物状况

委估房产位于沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区北一区 1 栋 7 层 2 单元 702 室住宅用房,委估对象建筑物外墙贴砖,单元门为电子对讲防盗门,窗体为塑钢窗。

委估房产室内装修:室内地面:地砖及木地板;墙面:乳胶漆;顶棚:木质线条吊顶;卫生间及厨房地面:地砖;墙面:面砖置顶;顶棚:扣板吊顶。

委估房产结构为钢筋混凝土,委估房产位于沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区北一区 1 栋 7 层 2 单元 702 室,委估对象周边有乌鲁木齐市第五中学、乌鲁木齐市第六小学、沙依巴克区政府、新疆日报、碾子沟车站,区域内有中行、兴业、农业等机构,居民就医、上学、购物方便,委估房产所在区域商业繁华度较优。

### 2、土地状况

委估房产位于沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区北一区 1 栋 7 层 2 单元 702 室,地处乌鲁木齐市住宅用地贰级住宅地价区。东至:扬子江路,南至:住宅区,西至:十月路西巷,北至:住宅区。经现场查勘土地完备度达到宗地外“七通一平”,距离委估对象 200 米范围内有 BRT1 号线、914、62、601、3、109 路等多次公交线路经过,交通较便利。

### 3、权利状况

根据《房屋所有权证》记载,房屋所有权证号:乌房权证沙依巴克区字第 2012359104 号;房屋所有人:吴培华;共有情况:单独所有;坐落:沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区北一区 1 栋 7 层 2 单元 702 室;登记时间:2012-06-20;规划用途:住宅;总层数:7;建筑面积:116.94 平方米;产别:私有房产;结构:钢筋混凝土;产权来源:买卖。

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

五、 价值时点:2017 年 7 月 26 日。

六、 价值定义:a、本次估价采用公开市场价值标准。

b、本次估价所确定的价值是指估价对象(位于沙依巴克区扬子江路 213 号红十月小区北一区 1 栋 7 层 2 单元 702 室,建筑面积为 116.94 平方米的钢筋混凝土结构的住宅房地产)在价值时点 2017 年 7 月