



## 新疆中地房地产评估有限公司

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，对位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路661号汇芙小区A栋6层1单元601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》〔（2018）新01法鉴评字第1368号〕与乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院《评估委托书》〔（2018）新0103执1316号〕所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对中国邮政储蓄银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行直属支行与白武元借款合同纠纷一案涉及白武元名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区阿勒泰路661号汇芙小区A栋6层1单元601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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》所载，估价对象房屋所有权人为白武元，位于沙依巴克区阿勒泰路661号汇芙小区A栋6层1单元601室，房屋建筑面积为146.7平方米，现状用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构。在现场勘查时点，估价对象为产权人亲朋借住。

#### 三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2018年9月19日。

#### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》



## 新疆中地房地产评估有限公司

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

确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》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、收益法进行了分析、测算和判断。

### 六、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2018年9月19日估价结果如下：

房地产市场价值：953697元

大写金额：玖拾伍万叁仟陆佰玖拾柒元整

单位建筑面积单价：6501元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果一览表》：

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	943811
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6433.61	6569.33
评估价值	总价（元）	953697	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6501	

### 七、特别提示

1、产权情况：本次评估未取得估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》等房屋产权登记资料以及《国有土地使用证》等土地使用权登记相关资料，本次评估估价对象产权人、建筑面积、位置等信息均依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》所载内容确定。

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。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价



## 新疆中地房地产评估有限公司

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

的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2018年11月13日







# 新疆中地房地产评估有限公司

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

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏等情况。
- 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、我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也与有关当事人没有个人利害关系及任何偏见。
- 4、我们依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、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2018年10月22日对估价对象周边环境、物业外部及估价对象内部进行了实地查勘并进行了现场勘查记录。
- 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	2018年11月13日
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2018年11月17日