



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

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于奎屯市市区同济里63幢311号住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

黄韦名下位于奎屯市市区同济里63幢311号房地产，规划用途为住宅，建筑面积为73.79平方米。

二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

三、价值时点

依据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》委托时点确定为2018年8月29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》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

五、估价方法

本公司经过实地查勘和市场调查，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，确定估价对象在价值时点2018年8月29日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：221665元

大写金额：贰拾贰万壹仟陆佰陆拾伍元整



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

房地产单价: 3004 元/建筑平方米

(注: 货币种类为人民币)

评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		230065	213204
	单价(元/m ²)		3117.83	2889.33
评估结果(取整)	总价(元)		221665	
	单价(元/m ²)		3004	

七、特别提示

1、本次评估未取得估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，根据《查档证明》，本次评估结果为估价对象在产权完整条件下的价格水平。

2、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑查封对其市场价值的影响。

3、其他情况: 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。

4、本次评估未能进入估价对象内部进行查勘, 估价人员进入了不同楼层同户型的房屋对户型布局、朝向等进行了确定, 故本次评估未考虑装修对房屋价值影响, 报告使用者需合理使用该评估结果。

5、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!

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2018年11月20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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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和偏见。

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于刘世杰与李新江2018年9月5日对估价对象周边环境、物业外部、估价对象不同楼层相同户型房屋进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。

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。

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2018.11.20
李新江	6520150008		2018.11.20



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

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区东路南一巷26号

承办法官：宋仁伟

联系电话：18999900762

二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号

统一社会信用代码：91650100773473125K

房地产估价资质等级：贰级

证书编号：新建估证2-002

法人代表：刘世杰

联系电话：8851405

邮政编码：830002

三、估价目的

依据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》[(2018)新01执字第186号]及《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1187号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对乌鲁木齐银行股份有限公司小西门支行与奎屯弘裕绿色种植农民专业合作社、奎屯宇恒农业技术服务有限公司、陈胜利、石培龙、田新平、黄韦、廉金雪保证合同纠纷一案涉及黄韦名下位于奎屯市市区同济里63幢311号住宅房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象位于奎屯市市区同济里63幢311号房地产，建筑面积为73.79平方米，规划用途为住宅，产权人为黄韦。估价范围包含房产和其分摊土地，不包含装饰装修及其他动产和债权。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

本次评估未收集到估价对象土地使用权相关资料，经估价师现场



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

查勘确定，估价对象为共有土地使用权，所在宗地东至沙湾街，南至阿克苏东路，西至团结南街，北至库尔勒东路；宗地形状规则；基础设施开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）。

2、估价对象建筑情况

经估价人员现场查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层地上五层砖混结构住宅楼，外墙涂料粉刷，共四个单元，位于第三单元，对讲单元门，一梯两户，估价对象位于第一层居左户，南北朝向，防盗门入室，估价人员进入了该单元不同楼层同户型房屋进行勘察，房屋布局为二室一厅一厨一卫；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、暖气等基础设施完备。估价对象现状保养较好，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为七五成新。

（三）估价对象权利状况

1、土地使用权状况

未取得其土地产权资料。

2、房屋建筑物权益状况

本次评估未能收集到《房屋所有权证》，房屋登记信息按《查档证明》所载内容确定，所有权证证号为：奎屯市房权证奎字第00028446-1号，房屋所有权人为黄韦，共有情况为单独所有，规划用途为住宅，房屋坐落于奎屯市市区同济里63幢311号，建筑结构为砖混结构，证载建筑面积为73.79平方米，产权来源于买卖。

3、他项权利

依据《查档证明》，查档证明收件编号为346485号，估价对象未设抵押权，新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院和新疆生产建设兵团屯垦区人民法院已于2016年7月12日和2017年3月10日分别对估价对象进行了查封，终止日期分别为2019年7月11日和2020年3月9日。

五、价值时点

本次以委托时点为价值时点即：2018年8月29日。

六、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》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式