

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：王建明所有位于新疆塔城地区额敏县滨河小区5楼11层1102号房地产，依据《额敏县干部职工集资建房购房合同》记载：建筑面积为94.50平方米。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点的公开市场价值

3. 价值时点：2019年6月18日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：市场比较法、收益法。

6. 估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用市场比较法、收益法进行准确计算，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2019年6月18日的估价结果如下：

地址：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座
电话：0991-2316923、8877923（办）





房地产评估总价值：人民币 291722 元；

大写金额：人民币贰拾玖万壹仟柒佰贰拾贰元整；

房地产单价：3087 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费费用。



估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花



致函日期：2019 年 7 月 27 日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈诉和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于2019年6月18日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由申请人代理人提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 本估价报告仅对估价委托人负责，对任何第三方不承担责任。

9. 本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为估价委托人提供价值参考依据。

10. 本报告复印件无效。

11. 估价人员签章：

姓 名	注 册 号	中国注册 ^地 产 ^估 价 ^师 章
洪泉峰	6520110021	姓名 洪泉峰 注册号 6520110021
李 松	6520070006	中国注册 ^地 产 ^估 价 ^师 姓名 李 松 注册号 6520070006



估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：娄俊伟

联系电话：18999876267

二、房地产估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为王建明所有位于新疆塔城地区额敏县滨河小区 5 楼 11 层 1102 号住宅，依据《额敏县干部职工集资建房购房合同》记载：建筑面积为 94.50 平方米。此次评估不包含房屋内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于新疆塔城地区额敏县滨河小区 5 楼 11 层 1102 号；建筑面积为 94.50 平方米；用途：住宅；结构：钢筋混凝土结构；朝向：

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
电话：0991-2316923、8877923（办）





朝向。

3. 建筑物基本状况

估价对象位于新疆塔城地区额敏县滨河小区5楼11层1102号，钢筋混凝土结构住宅楼，外部装修：估价对象外墙刷涂料，单元门为防盗门，塑钢窗，电梯两部，一梯六户，入户门为防盗门；内部装修：室内地面铺瓷砖，墙面贴墙纸，顶部刷乳胶漆，局部做石膏吊顶，二室二厅，估价对象小区内上水、下水、通路、电、暖、通讯等设施齐备、完全。

4. 土地基本状况

估价对象四至：东至老街路；西至额河路；南至额敏河；北至巷道；土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。

5. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《额敏县干部职工集资建房购房合同》记载：购房人名称：王建明；房屋坐落：新疆塔城地区额敏县滨河小区5楼11层1102号，建筑面积：94.50 m²，用途：住宅，房屋性质：集资建房。

6. 估价对象区位状况

①整体区位状况

新疆塔城地区额敏县滨河小区。

②位置状况

估价对象四至：东至老街路；西至额河路；南至额敏河；北至巷道。

③交通状况

估价对象临近额河路，可搭乘出租车，出行较方便，无交通管制。

④外部配套设施状况

估价对象区域内基础设施完善，具备城市规划需要，已达到通路、通



电、通上水、通下水、通暖、通电讯、通气的“七通”开发水平，周围公共配套设施有额敏县迎宾馆、额敏第二小学、同发窗帘城、滨河公园、额敏河、额敏县人民医院、额敏县中影数字影城、方城巴黎都市等。

⑤额敏县整体区位状况

额敏县位于新疆维吾尔自治区西北部，准噶尔盆地西北边缘，塔城盆地中心，北抵哈萨克斯坦，南连托里县和油城克拉玛依，东邻和布克赛尔蒙古自治县，西接塔城市和裕民县。地处北纬 $46^{\circ} 09' - 47^{\circ} 03'$ ，东经 $83^{\circ} 24' - 85^{\circ} 10'$ ，辖区面积 9532 平方公里。县辖 4 镇 7 乡 6 个农牧场，境内驻有新疆生产建设兵团农九师师部及所属 7 个农牧团场，居住着汉、哈、维、蒙等 25 个民族 22 万人。

这里交通便利、四通八达。克拉玛依至塔城高速公路横贯县境，省道 201 线、221 线和 318 线穿城而过，克塔资源铁路正在立项，公路总里程达到 857 公里。距自治区首府乌鲁木齐市 500 余公里，距塔城机场 23 公里，距国家一类口岸巴克图口岸 68 公里。

这里土地辽阔、物华天宝。肥沃良田 160 万亩，天然草场 1050 万亩，盛产玉米、小麦、油菜、打瓜、甜菜等农作物，是全国绿色农业示范区、国家粮食基地县、油料百强县；现代畜牧业发展迅速，是自治区细毛羊改良县、百万头（只）牲畜发展县、新疆飞鹅养殖基地和全国褐牛基地，素有“粮仓、肉库、油缸”之美称，被授予中国红花之乡、中国飞鹅之乡、中国打瓜之乡等九大特色之乡美誉。

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2019 年 6 月 18 日实地勘察现场，故本次评估时点定于 2019 年 6 月 18 日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
电话：0991-2316923、8877923（办）



扫描全能王 创建

素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：

房地产评估总价值：人民币 291722 元；

大写金额：人民币贰拾玖万壹仟柒佰贰拾贰元整；

房地产单价：3087 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：洪泉峰、李松

姓名	注册号	中国注册 ^{签字} 房地产估价师
洪泉峰	6520110021	姓名 洪泉峰 注册号 6520110021
李松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006

十二、实地查勘期

2019 年 6 月 18 日

十三、估价作业期

2019 年 6 月 18 日至 2019 年 7 月 11 日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2019 年 7 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日）。

十五、特殊事项说明：

本次估价我公司估价人员经调查了解，估价对象为单位集资建房，当事人王建明与额敏县干部职工集资建房领导小组办公室签订了《额敏县干部职工集资建房购房合同》，但根据估价人员调查了解可知，估价对象目前尚未办理《不动产权证》，因此在转让或处置时会受到一定的限制，

在此提醒报告使用者注意。

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
电话：0991-2316923、8877923（办）

