



## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵方委托，本公司对官晓洁所有位于天山区青年路 356 号月光小区 1 栋 13 层 7 单元 1301 住宅用途房地产市场价格价值进行了评估。估价对象建筑面积 215.43 平方米，价值时点为 2017 年 9 月 26 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法、收益法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为 131.37 万元，（大写金额：壹佰叁拾壹万叁仟柒佰元整），房地产评估单价为 6098 元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》

新疆兆新房产土地评估有限公司

法人（签字、签章）

2017 年 10 月 12 日



一个整体时有效，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的后果与本估价机构和估价师无关。

10、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、完整性、合法性承担法律责任。因资料不实造成评估结果失真的，估价机构和估价人员不承担相应的法律责任。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
鲁金花	6520060051 中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051		2011年10月17日
李松	6520070006 中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006		2011年10月12日



# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

委托方：乌鲁木齐市天山区人民法院

承办法官：蒋健

电话：13999902167

## 二、估价方

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

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 108 号新世纪小区  
1-28-A4

资质等级：壹级

资格证号：新建估证【2016】1-006 号

联系人：鲁金花

联系电话：(0991) 8877923

## 三、估价对象

### 1、估价对象财产范围

估价对象范围包含房产、土地。

### 2、估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市乌鲁木齐市天山区青年路 356 号月光小区 1 栋 13 层 7 单元 1301，住宅用途，钢筋混凝土结构，房屋所有权人为官晓洁，房屋坐落：天山区青年路 356 号月光小区 1 栋 13 层 7 单元 1301，建筑面积 215.43 平方米，房产证号为：乌房权证天山区字第 2012367575 号；估价对象权属清晰，目前处于闲置状态，未出租。

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 108 号新世纪小区 1-28-A4

电话：(0991) 2316923 8877923



## 土地基本状况

估价对象四至为：东至阳光铭居小区、西至宝运大厦、南至碱泉三街、北至青年路；土地开发程度达到七通一平。土地地势较平坦，形状较规则，无规划限制条件。

## 4、建筑物基本状况

估价对象位于天山区青年路 356 号月光小区内，估价对象位于 1 栋 13 层 7 单元 1301 室，1 栋共十四层，估价对象为顶楼复式，估价对象位于十三、十四层，估价对象钢筋混凝土结构，东西朝向，外墙刷涂料，单元口设有门禁，维护状况一般；估价对象为一梯二户，东西通透。单元内有一部电梯可通往各楼层，13 层过道地面铺大理石，墙面、屋面刷白；估价对象室内进行了装修：一楼客厅：地面铺 80\*80 地砖，墙面刷乳胶漆，部分墙面为造型背景墙，屋面为石膏造型吊顶，少部分墙面已被水浸渍，已起皮；一楼厨房：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面集成吊顶；一楼卫生间：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面扣板；一楼卧室：地面铺复合木地板，墙面、屋面刷乳胶漆；二楼卧室：地面铺复合木地板，墙面、屋面刷乳胶漆；二楼卫生间：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面扣板；总体来看估价对象装修程度为中等装修。

估价对象建造年代为 2001 年，成新率大致为七成五左右，估价对象厨房内水龙头已损坏，室内水、电、暖、气设施正常使用。估价人员在该小区物业办对被执行人拖欠物业费、暖气费的情况进行了调查，据该小区物业办负责人提供的信息：估价对象 2014 年-2016 年度拖欠



三年采暖费共计 14218.38 元，2015 年 9 月 29 日至 2017 年 9 月 16 日欠缴水费 671.6 元，拖欠暖气费、水费共计 14889.98 元。

#### 四、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

#### 五、 价值时点

由于本次评估实地查勘日为 2017 年 9 月 26 日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为 2017 年 9 月 26 日。

#### 六、 价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上的公开市场价值；市场价值是指（1）交易双方是自愿进行交易；（2）交易双方是利己动机进行交易的（3）交易双方是理性而谨慎的并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

#### 七、 估价依据

##### （一）有关法律、法规和估价规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）