

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵方委托，本公司对袁素珍所有位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路 858 号泽泰雅居小区 4 栋 2 单元 301 室住宅用途的房地产市场价值进行了评估。估价对象建筑面积 124.37 平方米，价值时点为 2016 年 8 月 5 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；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、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较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市场价值为 65.74 万元（大写金额：人民币陆拾伍万柒仟肆佰元整），评估单价 5286 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》。

新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法人（签字、签章）

2016 年 8 月 30 日



房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

承办法官：阿不力孜

联系电话：18999872629

二、估价方

估价机构：新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法定代表人：刘佳

地址：乌市新兴街239号海港大厦B座1501室

资质等级：贰级

资格证号：新建估证2-024号

联系人：刘辉

联系电话：(0991) 8819133、8819233

三、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区温泉东路858号泽泰雅居小区4栋2单元301室，估价对象范围包含房产、土地，不含估价对象内部动产，估价对象预购商品房预告登记的建筑面积为124.37平方米。

2、估价对象基本状况

估价对象预购商品房预告登记上的建筑面积为124.37平方米、住宅用途。房屋权利人为袁素珍，预售合同编号：YS0310771；估价对象目前闲置，未出租，估价对象不存在查封等形式的限制权利等情况。

3、土地基本状况

估价对象四至为东至：温泉东路、西至：安平路、南至：自建房、北至：水磨沟村村委会；土地开发程度达到七通一平。估价对象土地用途为住宅，法定最高出让年限为 70 年，规划条件较好。

4、建筑物基本状况

估价对象为钢筋混凝土结构，南北朝向，维护状况较优；估价对象为板式楼，南北通透，通风效果较优，所在的楼层为一栋九层小高层住宅楼的三层，估价对象所在的整栋楼一层外墙为花岗岩饰面，二层以上为小块墙砖饰面，估价对象一层设置有一部电梯，可通往各楼层，电梯间地面铺花岗岩，墙面、屋面刷乳胶漆；估价对象三层楼道地面铺花岗岩，墙面、屋面刷乳胶漆；估价对象户型为三室一厅一卫一厨，估价对象内部未装修，室内现状为：客厅：地面为毛地，墙面、屋面刷白；卧室：地面为毛地，墙面、屋面刷白；卫生间：地面、墙面为毛地、毛墙；厨房：地面、墙面为毛地、毛墙，屋面刷白；总体来看估价对象为毛坯房。估价对象室内水、电、暖、气设施设备较新，正常使用。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房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 2016 年 8 月 5 日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为 2016 年 8 月 5 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、《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》（2014年3月1日实施）
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（二）委托方提供的相关资料

- 1、乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书（2015）水执833号
- 2、委托方提供的估价对象预购商品房预告登记
- 3、委托方提供的其他相关资料。

（三）我公司掌握的有关资料及实地勘察所获取的资料

- 1、房地产市场调查资料；
- 2、估价人员现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
		测算结果	总价(万元)	65.74
	单价(元/平方米)	5286		
估价结果	总价(万元)	65.74		
	单价(元/平方米)	5286		

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王乐民	6520070063		2016年8月30日
刘佳	6520030023		2016年8月30日

十二、实地查勘期：2016年8月5日至2016年8月5日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2016年8月5日至2016年8月30日。