



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵方委托，本公司对文彬所有位于沙依巴克区克拉玛依西路 16 号金阳小区 C5 栋 7 层 2 单元 702 住宅用途房地产市场价值进行了评估。估价对象建筑面积 84.75 平方米，价值时点为 2017 年 9 月 15 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，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 48.01 万元，（大写金额：人民币肆拾捌万零壹佰元整），房地产单价为 5665 元/平方米。

报告使用者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 9 月 27 日



房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

承办法官：邓杰

电话：13999286770

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沙依巴克区克拉玛依西路 16 号金阳小区 C5 栋 2 单元 702 室，住宅用途，砖混结构；房屋所有权人为文彬，证载建筑面积为 84.75 平方米，房产证号为：乌房权证沙字第 2015421392 号。

土地基本状况



估价对象四至为：东至：林森国际、西至：农大东路、南至：南昌路、北至：克拉玛依西街；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

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西路16号金阳小区内，估价对象位于C5栋7层2单元702室，C5栋共七层，估价对象位于七层，估价对象砖混结构，南北朝向，外墙刷涂料，单元口设有门禁，维护状况一般；由于被执行人的原因，估价人员未能进入估价对象内部进行检查，仅在估价对象外部进行了现场查勘。估价对象建造年代为2000年，成新率大致为七成。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2012年-2016年拖欠五年暖气费共计9322.5元、拖欠2017年1-9月物业费686.50元、拖欠水费218.40元，共计拖欠暖气费、物业费、水费10227.40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15日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为2017年9月15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



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)	48.01
	单价 (元/平方米)	5665	2998	
估价结果	总价 (万元)	48.01		
	单价 (元/平方米)	5665		

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
鲁金花	6520060051		2017年 月 日
李松	6520070006		2017年 月 日

十二、实地查勘期：2017年9月15日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2017年9月15日至2017年9月27日。