



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵方委托，本公司对赵凤琦位于乌鲁木齐市新市区西环北路728号马德里春天商住小区11栋20层1单元2001室住宅用途房地产市场价值进行了评估。估价对象建筑面积183.16平方米，价值时点为2017年8月30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112.30万元，（大写金额：人民币壹佰壹拾贰万叁仟元整），房地产单价为6131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9月28日



房地产估价结果报告

一、委托方

委 托 方：乌鲁木齐市新市区人民法院

承办法官：隋会好

电话：13999963188

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新市区西环北路 728 号马德里春天商住
小区 11 栋 20 层 1 单元 2001 室，建筑面积为 183.16 平方米，住宅
用途，钢筋混凝土结构；乌鲁木齐市住房情况查询记录显示（编号：
2017-dak010-01613）：购房人：赵凤琦，房屋坐落：新市区西环北路
728 号马德里春天商住小区 11 栋 20 层 1 单元 2001 室，预售合同号：



YS0182056, 建筑面积 183.16 平方米, 登记日期: 2011 年 3 月 1 日, 房屋性质: 新建商品房, 冻结状态: 未冻结; 预告状态: 预告权利人: 赵凤琦, 预告证明号: 乌房新市区预字第 178553 号, 房屋坐落: 新市区西环北路 728 号马德里春天商住小区 11 栋 20 层 1 单元 2001 室, 预告登记时间: 2011 年 3 月 3 日, 预告抵押状态: 无预告抵押, 查封状态: 无查封。估价对象已预告登记, 未取得房屋产权证。

土地基本状况

估价对象四至为东至: 香格里拉·美泉别墅、西至: 西环北路、南至: 外环路、北至: 恒大花园二期; 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

估价对象位于新市区西环北路 728 号马德里春天商住小区内, 估价对象位于 11 栋 20 层 1 单元 2001 室, 11 栋楼共 24 层, 南北朝向, 一层外墙外挂大理石, 一层以上为小块瓷砖饰面, 单元口设有门禁, 维护状况较优; 估价对象所在的楼层为一栋二十四层高层住宅楼的二十层, 估价对象所在的单元内设置有一部电梯, 可通往楼上各层, 一层电梯间地面铺地砖, 墙面墙砖至顶, 屋面石膏吊顶。估价对象所在的二十层过道地面铺地砖, 墙面墙砖至顶, 屋面石膏吊顶; 估价对象为一梯二户, 四室二厅二卫户型, 南北通透, 室内未装修, 室内现状为: 毛墙、毛地, 屋面刷白, 为毛坯房。估价对象建造年代为 2012 年, 估价对象室内采用燃气采暖热水炉取暖, 水、电、暖、气设施较新, 正常使用。估价人员对被执行人拖欠物业费的情况进行了调查, 被执行人 2015 年-2017 年共拖欠物业费 12187 元。

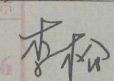
价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在2017年8月30日的市场价值为112.30万元（大写金额：人民币壹佰壹拾贰万叁仟元整），评估单价6131元/平方米。详见估价结果汇总表。

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）	112.30
	单价（元/平方米）	6131		
估价结果	总价（万元）	112.30		
	单价（元/平方米）	6131		

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 注册号 6520060051		2017年9月28日
李松	6520070006 姓名 李松 注册号 6520070006		2017年9月28日

十二、实地查勘期：2017年8月30日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2017年8月30日至2017年9月28日。