

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本公司对舒秀彦所有位于乌鲁木齐市米东区广兴西街1169号特变·水木尚城33栋2单元701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131.14平方米，价值时点为2016年9月28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62.99万元（大写金额：人民币陆拾贰万玖仟玖佰元整），评估单价为4803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10月17日

## 房地产估价结果报告

### 一、委托方

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

承办法官：李莽

联系电话：18999909355

### 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米东区广兴西街1169号特变·水木尚城小区33栋2单元701室，估价对象范围包含房产、土地，不含估价对象内部动产，估价对象预售登记建筑面积为131.14平方米。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市米东区广兴西街1169号特变·水木尚城小区，估价对象目前尚未取得房产证，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》估价对象购房人为舒秀彦，预售合同号：YS0282280，房屋坐落：米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期33栋7层2单元701，

落:米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期33栋7层2单元701;;  
估价对象权属清晰,没有权属纠纷,估价对象目前闲置,未出租。

### 3、土地基本状况

估价对象四至为东至:龙河南路、西至:振兴中路、南至:广兴西街、北至:碱沟西路;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,规划条件一般。

### 4、建筑物基本状况

估价对象建成于2013年,钢筋混凝土结构,南北朝向,维护状况较好;所在的楼层为一栋十八层小高层住宅楼的七层,估价对象外墙一至三层贴小块瓷砖,三层以上刷涂料,估价对象所在的33栋一层电梯间地面铺大理岩,墙面、屋面刷乳胶漆;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现场查勘,仅在估价对象外部及周边环境进行了现场查勘;估价人员在该小区物业办对估价对象的内部装修状况进行了调查了解,据该小区物业办提供的信息,产权人舒秀彦自办理入住手续后未在物业办办理装修登记,估价对象为毛坯房。因此本次评估合理假设估价对象内部装修状况为毛坯。

### 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2016年9月28日,根据本次评估的估价目的,将价值时点设为2016年9月28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

估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上采用比较法，经过周密测算，并结合估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2016年9月28日的市场价值为62.99万元（大写金额：人民币陆拾贰万玖仟玖佰元整），评估单价为4803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)	62.99
	单价(元/平方米)	4803		
估价结果	总价(万元)	62.99		
	单价(元/平方米)	4803		

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
轩富强	6520130012		2016年10月17日
刘佳	6520030023		2016年10月17日