



## 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，本公司对郭凌云所有位于新市区北京南路 28 号百信钻石苑 10 栋 6 层 1 单元 601 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 117.96 平方米，价值时点为 2017 年 9 月 21 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 73.80 万元，（大写金额：人民币柒拾叁万捌仟元整），房地产评估单价 6256 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 11 月 10 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：王银峰

电 话：13899839394

### 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

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



估价对象位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 10 栋 6 层 1 单元 601 室，住宅用途，砖混结构，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak018-15500）：权利人：郭凌云，房屋坐落：新市区北京南路 28 号百信钻石苑 10 栋 6 层 1 单元 601，建筑面积 117.96 平方米，房产证号为：乌房权证新市区字第 2008308570，房屋性质：存量房产，建筑面积 117.96 平方米，冻结状态：未冻结；预告状态：无预告，预告抵押状态：无预告抵押；他项权利状态：他项权利人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司天山支行，债权数额：500000 元，登记日期：2015 年 4 月 2 日，房屋坐落：新市区北京南路 28 号百信钻石苑 10 栋 6 层 1 单元 601 室，他项权证号：乌房新市区他字第 2015312760 号，权利种类：一般抵押，约定期限：2015 年 3 月 26 日至 2020 年 3 月 26 日；查封状况：查封文件及文号：（2017）新 0103 执保 49 号，查封法院：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，查封期限：2017-2-23 至 2020-2-22 日。

### 3、土地基本状况

估价对象四至为东至：昆明路、西至：北京南路、南至：昆明路西二巷、北至：苏州西街；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新市区北京南路 28 号百信钻石苑小区

内，估价对象位于 10 栋 6 层 1 单元 601 室，10 栋楼共 7 层，南北朝向，楼体外墙为小块瓷砖饰面，单元口设有门禁，维护状况一般；估价对象所在的楼层为一栋七层住宅楼的六层，估价对象为一梯二户，



三室二厅一卫户型，南北朝向。估价对象室内进行了装修：客厅：地面铺地砖，墙面、屋面刷乳胶漆，木艺顶角线，木艺踢脚线；厨房：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面铝塑扣板（部分铝塑扣板已脱落，厨房水龙头已损坏）；卫生间：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面铝塑扣板（部分铝塑扣板已脱落）；卧室：地面铺复合木地板，墙面、屋面刷乳胶漆，木艺顶角线，木艺踢脚线；总体来看估价对象装修程度为简单装修。估价对象建造年代为 2001 年，成新率大致为七成，估价对象室内水、电、暖、气设施设备可正常使用。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：2017 年 1 月至 2017 年 12 月，被执行人郭凌云拖欠物业费为 849.3 元、拖欠水费 91.8 元、共计 941.1 元。被执行人郭凌云未拖欠 2016 年度暖气费。

#### 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 21 日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为 2017 年 9 月 21 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



## 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)	73.8
	单价(元/平方米)	6256	3184	
估价结果	总价(万元)	73.80		
	单价(元/平方米)	6256		

## 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 中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051		2017年11月10日
李松	6520070006 中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006		2017年11月10日

十二、实地查勘期：2017年9月21日

## 十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2017年9月21日至2017年11月10日。