

## 致估价委托人函

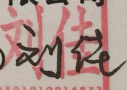
乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵方委托，本公司对陈岳志所有位于沙依巴克区雅山宝塔路100号万景花园.御墅临峰C栋1至3层1-2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267.34平方米，价值时点为2016年5月16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184.30万元（大写金额：人民币壹佰捌拾肆万叁仟元整），评估单价6894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6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：杜晓贝  
联系电话：0991-5560528

### 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沙依巴克区雅山宝塔路100号万景花园御墅临峰C栋1至3层1-2，估价对象范围包含房产、土地，不含估价对象内部动产，估价对象证载建筑面积为267.34平方米。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区雅玛里克山森林公园万景花园小区内，小区内环境优美，绿化率较高，是沙区内的高档楼盘；估价对象证载建筑面积为267.34平方米、住宅用途。房屋所有权人为陈岳志，房屋产权证号：乌房权证沙依巴克区字第2012309612号；估

价对象目前空置，未出租，估价对象已被乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院查封。

### 3、土地基本状况

估价对象四至为东至：宝山路、西至：雅山居、南至：青峰路、北至：宝塔路；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，规划条件较好。

### 4、建筑物基本状况

估价对象建成于2007年，钢筋混凝土结构，维护状况一般；估价对象证载建筑面积为267.34平方米，为一至三层的双拼别墅；估价对象外墙为瓷砖饰面，估价对象一层为车库，车库的两面墙体已被拆除，一层通往二层的楼梯、雨篷已被拆除，部分钢筋裸露，一层超建工程已完成很少部分工程，估价对象二层为客厅、厨房、卫生间，客厅地面为毛地，墙面、屋面刷白，二楼客厅的窗户已被拆除，厨房、卫生间地面为毛地，墙面为毛墙，屋面刷白；估价对象三层为卧室、卫生间，卧室地面为毛地，墙面、屋面刷白，卫生间地面为毛地，墙面为毛墙，总体来看估价对象装修程度为毛坯状态。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5月16日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为2016年5月16日。

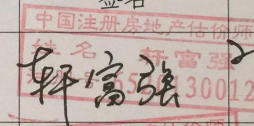
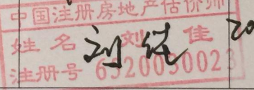
### 六、价值类型

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)	184.30
	单价(元/平方米)	6894		
估价结果	总价(万元)	184.30		
	单价(元/平方米)	6894		

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	 轩富强	2016年6月10日
刘佳	6520030023	 刘佳	2016年6月10日

十二、实地查勘期：2016年5月16日至2016年5月16日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2016年5月16日至2016年6月10日。