

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本公司对唐连红所有位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 997 号天悦龙庭 2 栋 6 层 1 单元 603 跃层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 123.08 平方米，价值时点为 2016 年 4 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、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，运用比较法和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市场价值为 68.48 万元（大写金额：人民币陆拾捌万肆仟捌佰元整），评估单价 5564 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 4 月 25 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：王辉

联系电话：0991-4687824、18999215922

### 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新市区鲤鱼山南路997号天悦龙庭2栋6层1单元603跃层，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123.08平方米。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路997号天悦龙庭小区内，估价对象未取得房产证，估价对象已进行了商品房预售合同备案登记、预告状态登记、预告抵押登记。根据委托方提供的估价对象住房情况查询记录：购房人为唐连红，预售合同号：YS0136285，建筑

面积 123.08 平方米，房屋坐落：新市区鲤鱼山南路 997 号天悦龙庭 2 栋 6 层 1 单元 603 跃层，预售备案登记日期：2010 年 6 月 24 日；冻结状态：未冻结；预告权利人为：唐连红，预告证明号：乌房新市区预字第 116792 号，预告登记时间：2010 年 6 月 29 日；预告抵押状态为：预告权利人为中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐石化支行，抵押预告证明号：乌房新市区预字第 150986 号，债权数额为 325000 元，预告抵押约定期限为 2010 年 11 月 8 日至 2036 年 5 月 8 日，预告抵押登记日期为 2010 年 11 月 10 日；查封状态为：查封文件及文号：(2015)乌中执字第 9 号，查封法院为：乌鲁木齐市中级人民法院，查封期限：2015 年 2 月 5 日至 2017 年 2 月 4 日；估价对象目前空置，未出租。

### 3、土地基本状况

估价对象四至为东至：鲤鱼山南路、西至：美林花源小区、南至：苏州东街、北至：蓝调一品；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 2009 年，砖混结构，南北朝向，维护状况较优；估价对象建筑面积为 123.08 平方米，所在的楼层为一栋六多层住宅楼的六层，估价对象为上下两层的复式建筑风格，估价对象一层功能分区为客厅、卧室、厨房、卫生间，二层为卧室、卫生间。顶层有一专属于业主的晒台，一层有一楼梯可通往二层，估价对象上下两层均进行了装修，装修状况为：一层客厅：地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，屋面为石膏顶角线，一面墙为背景墙；一层卧室：地面铺地砖，墙面、屋面刷乳胶漆；一层卫生间：地面为防滑地砖，墙面墙砖至顶，屋面

为扣板；一层厨房：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面为扣板；二层卧室：地面铺实木地板 墙面贴壁纸；二层卫生间：地面防滑地砖，墙面墙砖至顶，屋面为扣板，估价对象装修较新，总体来看估价对象装修程度为普通装修。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 4 月 15 日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为 2016 年 4 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时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

#### 七、估价依据

##### （一）有关法律、法规和估价规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们于估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，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、收益法，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 4 月 15 日的市场价值为 68.48 万元（大写金额：人民币陆拾捌万肆仟捌佰元整），评估单价 5564 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）	68.48
	单价（元/平方米）	5564	2129	
估价结果	总价（万元）	68.48		
	单价（元/平方米）	5564		



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	 中国注册房地产估价师 注册号 6520130012	2016年4月21日
刘佳	6520030023	 中国注册房地产估价师 注册号 6520030023	2016年4月25日

十二、实地查勘期：2016年4月15日至2016年4月15日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2016年4月15日至2016年4月25日。