

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵方委托，本公司对郭静所有位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋 11 层 2 单元 1101 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 214.01 平方米，价值时点为 2016 年 11 月 10 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。

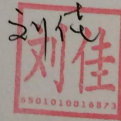
在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用收益法和比较法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为 133.86 万元（大写金额：人民币壹佰叁拾叁万捌仟陆佰元整），评估单价 6255 元/平方米。

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 12 月 19 日



房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：乌鲁木齐市头屯河区人民法院
承办法官：王灵燕
联系电话：13394917036

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

估价对象范围包含房产、土地，不含估价对象内部动产；估价对象承担的债务为8454.80元。

2、估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路799号朗月星城小区8栋11层2单元1101跃层，估价对象建筑面积为214.01平方米。估价对象房屋所有权人为郭静，规划用途为住宅用途，房屋产权证号：乌房权证水磨沟区字第2014326708号；估价对象目前空置，估价对象权属清晰，没有法律纠纷。

3、土地基本状况

估价对象四至为东至：南湖北路、西至：河滩快速公路、南至：惠民巷、北至：友好花园一期；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，钢筋混凝土结构，南北朝向，坐落于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 799 号朗月星城小区 8 栋 11 层 2 单元 1101 跃层，估价对象所在的 8 栋共 11 层，估价对象位于 11 层，估价对象外墙一至二层贴小块墙砖，二层以上刷涂料，一层电梯间地面铺地砖，墙面干挂墙砖，屋面为石膏顶角线，电梯间有一部电梯通往楼上，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，估价人员仅对估价对象外部及周围环境进行了现场查勘。估价人员在该小区物业办及热力公司对估价对象欠缴物业费、暖气费的情况进行了调查了解，据该小区物业办负责人提供的信息为：估价对象 2016 年 1 月至 2016 年 12 月未缴纳物业费，该小区物业费的收取标准为 1.5 元/月/平方米，估价对象所承担的物业费债务为 3852.18 元；据热力公司提供的信息：估价对象 2016 年-2017 年采暖期年未缴纳暖气费 4602.62 元；估价对象共计承担债务为 8454.80 元。

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 11 月 10 日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为 2016 年 11 月 10 日。

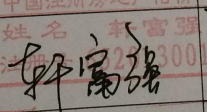
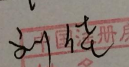
估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上采用比较法、收益法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在2016年11月10日的市场价值为133.86万元（大写金额：人民币壹佰叁拾叁万捌仟陆佰元整），评估单价6255元/平方米。详见估价结果汇总表。

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）	133.86
	单价（元/平方米）	6255	2893	
估价结果	总价（万元）	133.86		
	单价（元/平方米）	6255		

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 姓名 轩富强 注册号 6520130012	2016年11月1日
刘佳	6520030023	 中国注册房地产估价师 姓名 刘佳 注册号 6520030023	2016年12月18日