

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，本公司对郭建新所有位于乌鲁木齐市新市区喀什东路植物园小区（二期）1栋3单元201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87.42平方米，价值时点为2016年11月11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55.52万元（大写金额：人民币伍拾伍万伍仟贰佰元整），评估单价6351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13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，估价对象建筑面积为87.42平方米。

2、估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区喀什东路植物园小区（二期）1栋3单元201室，估价对象建筑面积为87.42平方米，规划用途为住宅用途，估价对象房屋所有权人为郭建新，房屋产权证号：乌房权证乌市新市区字第2010019614号，产权登记日期为2010年6月17日；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：天津北路、西至：北京北路、南至：乌鲁木齐市植物园、北至：喀什东路；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，规划条件较优。

4、建筑物基本状况

估价对象建成于 2006 年，砖混结构，东西朝向，坐落于乌鲁木齐市新市区喀什东路植物园小区（二期）内，1 栋为六层多层住宅楼，一层为住宅底商，二至六层为住宅，估价对象位于二层，整栋楼外墙一层贴墙砖，二层至六层贴小块墙砖，单元门为电子防盗门，估价对象成新率大致在八成左右，维护状况一般，估价对象有专业物业管理，实行 24 小时保安、维修服务，物业管理较优；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。

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

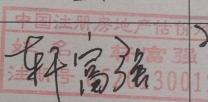
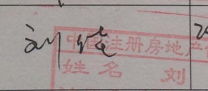
拾伍万伍仟贰佰元整), 评估单价 6351 元/平方米。详见估价结果汇总表。

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)	55.52
	单价 (元/平方米)	6351	4862	
估价结果	总价 (万元)	55.52		
	单价 (元/平方米)	6351		

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11月13日
刘佳	6520030023		2016年12月13日

十二、实地查勘期: 2016 年 11 月 11 日至 2016 年 11 月 11 日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为 2016 年 11 月 11 日至 2016 年 12 月 13 日。