



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为新市区鲤鱼山路北巷 509 号住宅楼(紫煜臻城)27 栋 17 层 1 单元 1703 住宅房地产；财产范围包括建筑物（房屋室内装修为毛坯）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积 94.38 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点土地使用权类型为国有建设出让用地，楼栋总层数 18 层(地上 18 层，地下 1 层)，估价对象位于第 17 层；建筑结构为钢筋混凝土结构，带独立电梯；截至价值时点权利人姚奇尚未取得《房屋所有权证》、《国用土地使用证》或《不动产权证书》。

三、价值时点：2018 年 6 月 27 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：



估价结果汇总表

相关结果		估价方法	评估结果
测算结果	总价(元)		676138
	单价(元/平方米)		7164
评估价值	总价(元)		676138
	单价(元/平方米)		7164

总价大写金额：人民币陆拾柒万陆仟壹佰叁拾捌元整

单价大写金额：人民币柒仟壹佰陆拾肆元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权影响。

2、住宅房屋估价结果包括室内二次装修价值（房屋室内装修为毛坯），包括分摊的土地使用权价值。

3、截至价值时点估价对象未取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》，本次估价对象房地产权属、用途、面积均以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》和《乌鲁木齐市商品房买卖合同》为依据。

4、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

5、经本公司估价师在物业公司、热力公司调查：

物业费至价值时点之日 2018 年 6 月 27 日，欠费合计 7456.3 元，分别为（2015 年 1 月 1 日-2015 年 12 月 31 日，物业费欠费 2038.60 元；2016 年 1 月 1 日-2016 年 12 月 31 日，物业费欠费 2038.60 元；2017 年 1 月 1 日-2017 年 12 月 31 日，物业费欠费 2265.10 元；2018 年 1 月 1 日-2018 年 6 月 27 日，物业费欠费 1114 元。）

暖气费至价值时点之日 2018 年 6 月 27 日，欠费合计 6229.08 元。

6、经调查，该套住宅房屋已设定抵押和查封（预告抵押状况为：预告权利人：



交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，登记期限：2013年05月28日）；

（三次查封状况分别为：查封文件及文号：（①查封文件及文号：（2017）新 0102 执 1870 号、查封期限 2017 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 19 日、查封法院：天山区 人民法院，②查封文件及文号：（2017）新 0105 民初字第 1946 号、查封期限 2017 年 07 月 10 日至 2020 年 07 月 09 日、查封法院：水磨沟区人民医院，③查封文件及 文号：（2017）新 7101 执保 51 号、查封期限：2017 年 09 月 15 日至 2020 年 09 月 14 日、查封法院：铁路运输法院）。

7、本估价结果不应作为价格实现的保证。

8、本估价结果使用期限自 2018 年 7 月 25 日—2019 年 7 月 24 日。

9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条 件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见 附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：



二零一八年七月二十五日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师杨波已于现场查勘之日 2018 年 7 月 6 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，估价师郑觅参与估价报告撰写。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
杨波	6520050039		2018年7月25日
郑觅	6520050035		2018年7月25日