



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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/T 50291-2015）、《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：评定估价对象房地产市场价格，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：

估价对象为彭诗国所有位于新市区河南东路38号天和·新城市广场6栋28层1单元2802住宅房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，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48.77平方米及其应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；房屋总层数29层，估价对象位于第28层；建筑结构为钢筋混凝土结构；房屋所有权人为彭诗国，《权证号》：乌房新市区预字第426020号。

三、价值时点：2018年6月13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	比较法结果
	测算结果	
	单价（元/m ² ）	8966
评估价值	总价（元）	437272
	单价（元/m ² ）	8966

总价大写金额：人民币肆拾叁万柒仟贰佰柒拾贰元整

单价金额：人民币捌仟玖佰陆拾陆元每平方米

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010



七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- 2、住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。
- 3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、经本公司调查：案件被执行人欠缴 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日的物业管理费 2340.96 元，截止现场查勘之日 2018 年 8 月 1 日未欠水电费、暖气费。
- 5、据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，该房屋产权已办理预购商品房抵押权预告登记。预告权利人：彭诗国，预告证明号：乌房新市区预字第 426020 号，房屋坐落：新市区河南东路 38 号天和·新城市广场 6 栋 28 层 1 单元 2802，登记时间：2014 年 12 月 26 日；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，抵押预告证明号：乌房新市区预字第 430020 号，债权数额：320000，约定期限：2015 年 01 月 16 日至 2027 年 01 月 16 日，房屋坐落：新市区河南东路 38 号天和·新城市广场 6 栋 28 层 1 单元 2802，登记日期：2015 年 01 月 19 日。
- 6、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 7、本估价报告的有效期限为一年，自 2018 年 8 月 13 日至 2019 年 8 月 12 日。
- 8、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：

二零一八年八月十三日





房地产估价结果报告

一、 委托估价人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：李国华

联系电话：18999901375

二、 房地产估价机构

名称：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：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼

估价资质等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：新建估证[2015]1-002

有效期限：2015 年 10 月 9 日至 2018 年 10 月 9 日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为彭诗国所有位于新市区河南东路 38 号天和·新城市广场 6 栋 28 层 1 单元 2802 高层住宅房地产，证载建筑面积为 48.77 平方米的住宅用房及其应分摊的土地使用权。财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，截止价值时点土地使用权类型为国有建设出让用地。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：彭诗国

(2) 坐落：新市区河南东路 38 号天和·新城市广场 6 栋 28 层 1 单元 2802；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为 29 层，估价对象位于第 28

层；

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



(2) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(3) 设施设备：单元门为子母防盗门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(4) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙为一体板，进户门为防盗门，塑钢窗。未进室内查勘。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。

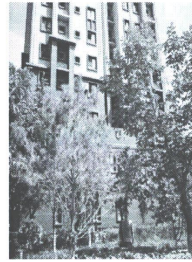
(5) 修建年代：2015 年

(6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，属完好房，约九五成新。

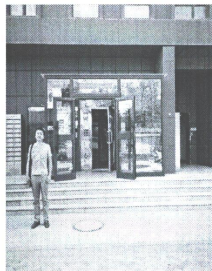
(7) 总层数及所在层数：总层数 29 层，所在层数第 28 层。



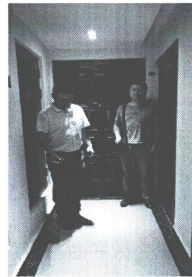
小区大门



楼栋外观



单元门



入户门

5. 估价对象权益状况

(1) 房屋权益状况

因案件双方当事人未提供估价对象的《房屋所有权证》，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》假设估价对象依法取得房屋所有权手续。

① 估价对象位置假设：估价对象位于乌鲁木齐市新市区河南东路 38 号天和·新城市广场 6 栋 28 层 1 单元 2802。



根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2018 年 6 月 13 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法结果
测算结果	总价 (元)	437272
	单价 (元/m ²)	8966
评估价值	总价 (元)	437272
	单价 (元/m ²)	8966

总价大写金额：人民币肆拾叁万柒仟贰佰柒拾贰元整。

单价大写金额：人民币捌仟玖佰陆拾陆元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2018 年 8 月 13 日
杨 波	6520050039		2018 年 8 月 13 日

十二、实地查勘期

二零一八年八月一日当日完成。

十三、估价作业期

二零一八年六月十三日至二零一八年八月十三日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一八年八月十三日

