



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》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：

估价对象为昌吉市 19 区 6 丘 12 栋 2501 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（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 86.47 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点案件申请人尚未提供《国有土地使用证》，设定土地使用权类型为国有建设出让用地；楼栋总层数六层，估价对象位于第五层；建筑结构为砖混结构；权属人为肖建军，《房屋所有权证》产权证号：房权证昌市房字第 00175241 号。

三、价值时点：2018 年 2 月 7 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、收益法
测算结果	总价(元)	348301
	单价(元/平方米)	4028
评估价值	总价(元)	348301
	单价(元/平方米)	4028

总价大写金额：人民币叁拾肆万捌仟叁佰零壹元整

单价大写金额：人民币肆仟零贰拾捌元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，
- 2、因被执行人不配合，估价人员仅查勘了建筑物的外观及小区周边环境，未能对住宅房屋室内进行现场查勘，故本次评估住宅房屋估价结果不包括室内二次装修价值。
- 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、经注册房地产估价师调查：该住宅房屋所在小区只有三栋楼，属于小型小区，注册房地产估价师通过走访调查未能找到该小区的物业办公室，未能查询到该房屋是否欠缴水、电、暖、物业费等信息。
- 5、经调查，该套住宅房屋已设定抵押，抵押权人：新疆新合融资担保有限公司，借款人：肖建军，他项权证号：昌市 00124186，设定日期：2015-02-13 10:25:36，抵押金额：人民币 480000 元，抵押情况：全部，申请执行人：乌市新市区人民法院，查封来文字号：（2016）新 0104 民初 2944 号 00175241，发文日期：2016-06-17，起始日期：2016-06-17，终止日期：2019-06-17，限制原因：原告：新疆新合融资担保有限公司。



- 6、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 7、本估价结果使用期限自 2018 年 4 月 9 日—2019 年 4 月 8 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》、《估价技术报告》。



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：

二零一八年四月九日

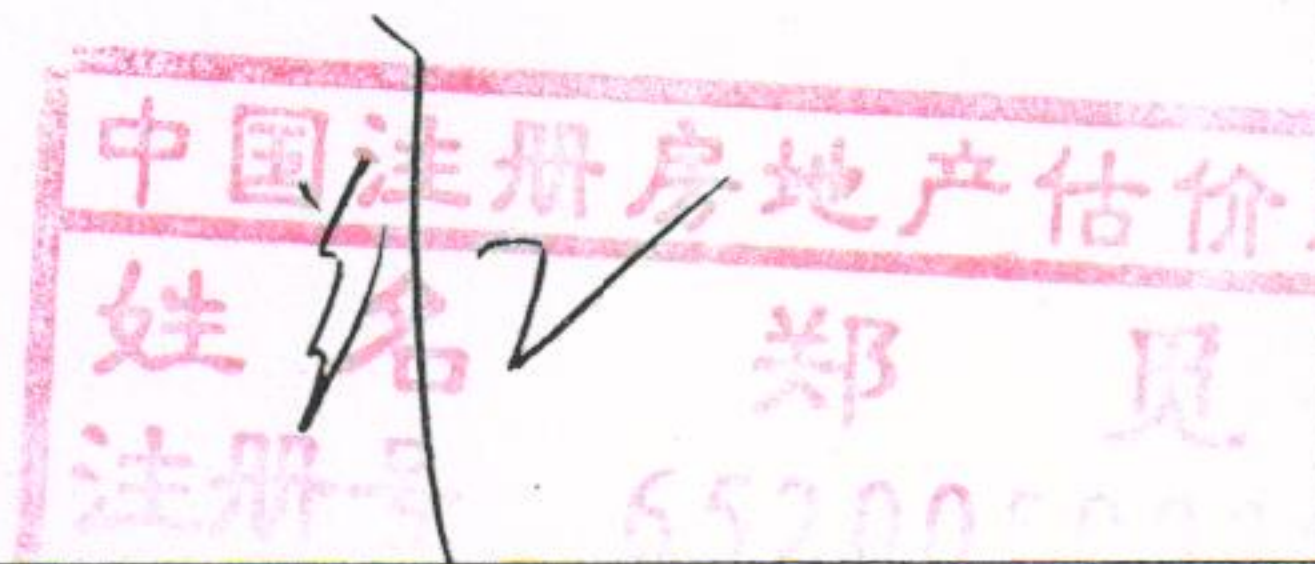





注册房地产估价师声明

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/T 50291-2015）、《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. 注册房地产估价师郑觅已于 2018 年 3 月 21 日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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。注册房地产估价师杨波仅参与报告撰写。
6. 没有其他人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 觅	6520050035	 中国注册房地产估价师 姓名 郑 觅 注册号 6520050035	2018年4月9日
杨 波	6520050039	 中国注册房地产估价师 姓名 杨 波 注册号 6520050039	2018年4月9日