



致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

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/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）提供房地产市场价格参考依据；

二、估价对象：

估价对象为洛阳市洛龙区永泰街 133 号 6 幢 1-2301 室住宅、负 J066、负 J067 车位房地产；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；6 幢 1-2301 室住宅房屋建筑面积 128.32 平方米，负 J066 车位建筑面积 33.02 平方米，负 J067 车位建筑面积 33.02 平方米；法定用途及实际用途均为住宅、车位，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 34 层，估价对象位于第 23 层、负一层；建筑结构为钢筋混凝土结构，带独立电梯；权属人为张向辉，《房屋所有权证》产权证号：洛房权证市字第 00366601 号、洛房权证市字第 00367890 号、洛房权证市字第 00364440 号。

三、价值时点：2018 年 1 月 31 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：



估价结果汇总表

名称		估价结果	
		估价结果	估价结果
住宅 (1-2301)	评估价值	总价(元)	1477600
		单价(元/平方米)	11515
车位 (J066)	评估价值	总价(元)	150000
		单价(元/个)	150000
车位 (J066)	评估价值	总价(元)	150000
		单价(元/平方米)	150000
合计		(万元)	177.76

总价大写金额：人民币壹佰柒拾柒万柒仟陆佰元整

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、住宅房屋估价结果不包括室内二次装修价值（因住宅房屋使用人未开门，估价人员未进入室内进行二次装修现场查勘），包括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、经本物业公司调查：该住宅房屋物业管理费缴纳止 2018 年 6 月，止现场查勘之日 2018 年 2 月 7 日水费欠缴 110 元。
- 5、经调查，该套住宅房屋已设定抵押，抵押期限 2012-3-26 至 2042-3-25，抵押权人中国银行股份有限公司洛阳分行，借款金额人民币 570000 元。



- 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 3 月 8 日—2019 年 3 月 7 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： 杨 立

二零一八年三月八日

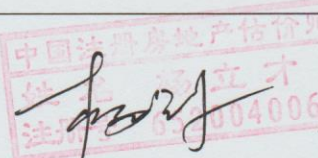
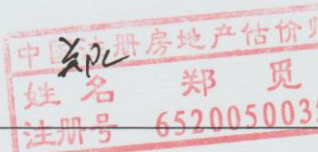




估价师声明

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立才已于价值时点 2018 年 2 月 7 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. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
杨立才	6520040067	 中国注册房地产估价师 姓名 杨立才 注册号 6520040067	2018年3月8日
郑觅	6520050035	 中国注册房地产估价师 姓名 郑觅 注册号 6520050035	2018年3月8日