



### 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：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：

估价对象为姚明博所有位于新市区青城巷 111 号锦华名居 7 栋 15 层 2 单元 1501 住宅房地产，财产范围包括建筑物（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 133.22 平方米，分摊的住宅土地使用权面积 46.88 平方米；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数 16 层，估价对象位于第 15 层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为姚明博，《房屋所有权证》证号：乌房权证新市区字第 2011448814 号，《国有土地使用证》证号：乌市国用（2016）第 01212932 号。

- 三、价值时点：2018 年 01 月 31 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）                 | 1273583 |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） | 9560    |



|      |                       |         |
|------|-----------------------|---------|
| 评估价值 | 总价（元）                 | 1273583 |
|      | 单价（元/m <sup>2</sup> ） | 9560    |

总价大写金额：人民币壹佰贰拾柒万叁仟伍佰捌拾叁元整

单价金额：人民币玖仟伍佰陆拾元每平方米

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、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”，《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”，《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

3、住宅房屋估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权（含土地出让金）。

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、经本物业公司调查：该住宅房屋物业管理费缴纳止 2017 年 12 月，止现场查勘之日 2018 年 03 月 06 日未欠水电费、暖气费。

6、据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，该房屋产权已办理抵押他项权利。他项权利状况：他项权人：中国光大银行股份有限公司乌鲁木齐分行，他项权证：乌房他证高新字第 2016393948 号，债券数额：800000，权利种类：一般抵押，登记日期：2016 年 05 月 12 日，约定期限：2016 年 05 月 11 日至 2027 年 05 月 11 日，房屋坐落：新市区青城巷 111 号锦华名居 7 栋 15 层 2 单元 1501。据了解，案件被执行人



姚明博每月按时缴纳按揭款，止现场查勘之日 2018 年 03 月 06 日债券数额剩余 696388.37 元。

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 3 月 20 日—2019 年 3 月 19 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：才杨  
二零一八年三月二十日



## 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/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冕已于2018年03月06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          |
|----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 郑冕 | 6520050035 |  | 2018年03月20日 |
| 杨波 | 6520050039 |  | 2018年03月20日 |