



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. 注册房地产估价师杨波已于现场查勘之日 2018 年 5 月 9 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师宋晓燕参与估价报告撰写。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。

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
宋晓燕	6520050037		2018 年 5 月 24 日
杨波	6520050039		2018 年 5 月 24 日



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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值，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：估价对象位于北京市延庆区康庄镇住宅小区三区2栋609号，产权人：陈胜安，设计用途为住宅用房，房屋总建筑面积78.65平方米。

三、价值时点：2018年4月11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）	1166065
	单价（元/m ² ）	14826
评估价值	总价（元）	1166065
	单价（元/m ² ）	14826

总价大写金额：人民币壹佰壹拾陆万陆仟零陆拾伍元整

单价大写金额：人民币壹万肆仟捌佰贰拾陆元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：



1、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》。

2. 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 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、估价对象可能存在的瑕疵：

1) 权属瑕疵：估价对象未办理产权登记手续，承办法官及估价人员前往北京市延庆区康庄镇康庄社区居民委员会及北京京燃北变能源科技有限公司调阅到了估价对象建筑面积等资料。估价机构无法确定估价对象在拍卖过程中能否实现拍卖并办理权属登记，特请报告使用人注意。

2) 实物瑕疵：由于无法联系被执行人，估价人员未进入估价对象室内进行查勘，仅由承办法官带领估价人员指认房屋位置，估价对象位于北京市延庆区康庄镇住宅小区三区2栋609号，房屋总层数为5层，委估房产位于第5层。整栋楼外墙1层贴瓷砖，2-5层涂料粉刷，进户门为木门，铝合金窗，双阳台，本次估价已对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次评估未能进入室内了解装修状况，特请报告使用人注意。

3) 根据估价人员调查，估价对象存在欠缴物业费、暖气费的情况；估价对象自2010年起至2017年为止欠缴物业费3776元；自2009年11月15日起至2018年5月



10 日为止欠缴暖气费及违约金 16787.69 元。

4) 该市场价值未考虑估价对象在办理进户、产权过户手续时所产生的税金、交易费以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖费）等相关费用，特别请报告使用人注意。

4、估价对象评估结果说明：

- 1) 估价结果未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。

故综上所述，估价过程中估价人员虽已考虑估价对象区位状况、权属状况、实物状况等对估价结果的影响，但拍卖保留价与市场价值仍会有一定的差距，需由委托方依据相关规定参照评估结果确定拍卖保留价。

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：



二零一八年五月二十四日