



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：

估价对象为马秀静所有位于五家渠市新华东街 1500 号华源贝鸟逸轩 9 栋 2 单元 201 室住宅房地产，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 109.77 平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数十一层，估价对象位于第二层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为马秀静，权证号：五家渠市房交字第 2017032790040060 号。

三、价值时点：2019 年 7 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

	权证号	坐落	面积 (m ²)	总价(元)	单价(元/m ²)
估价对象	五家渠市房交字第 2017032790040060 号	五家渠市新华东街 1500 号 华源贝鸟逸轩 9 栋 2 单元 201 室	109.77	412077	3754

合计大写金额：人民币肆拾壹万贰仟零柒拾柒

单价大写金额：人民币叁仟柒佰伍拾肆元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：



- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 3、由申请执行人的委托代理人带领估价人员对现场室内的装修、户型、朝向、室外状况、区位状况进行查勘。
- 4、根据估价人员实地调查,截至2019年7月31日估价对象欠缴物业费为998.91元,估价对象不欠缴暖气费,水、电为插卡使用,不存在欠缴水、电费。特请报告使用人注意。
- 5、经调查估价对象房屋现已抵押,抵押信息:业务件号:017032790040060,抵押面积:109.77,权利价值:250000,约定期限:2033-02-08,抵押权人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行,债权人:马秀静,状态:抵押中;业务件号:201202140017,抵押面积:109.77,权利价值:250000,约定期限:2033-02-08,抵押权人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行,债权人:马秀静,状态:抵押中。至价值时点无法确定估价对象剩余债权数额,无法在报告中体现,特请报告使用人注意。
- 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2019年7月17日—2020年7月16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:

二零一九年七月十七日


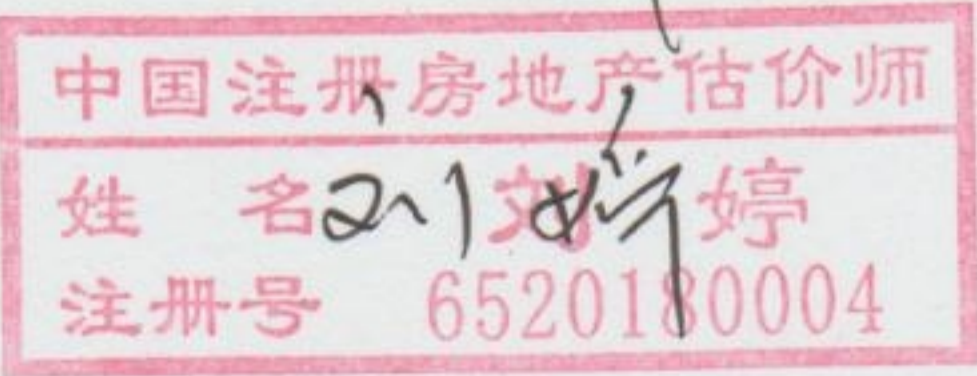


估价师声明

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. 注册房地产估价师刘婷已于现场查勘之日 2019 年 7 月 15 日对本估价报告中的估价对象的室外、室内状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师郑冕参与估价报告撰写。
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。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
郑冕	6520050035		2019年7月17日
刘婷	6520180004		2019年7月17日

情况说明

新疆驰远天合中辰房地产评估有限责任公司：

本院执行的申请人乌鲁木齐米东浦发村镇银行股份有限公司申请执行马朋、马秀静、马建良、马东燕、冶长虎公证债权文书一案。经过本院实地调查，马秀静名下的房产位置是五家渠市二十五区新华东街 1500 号华源·贝鸟逸轩 9 栋 2 单元 201 室。

特此说明。

乌鲁木齐市米东区人民法院

2019年7月12日

