



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：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：

估价对象为郭剑飞所有位于米东区米东南路东一巷 399 号溪语原筑小区 8 栋 15 层 3 单元 1503 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 70.09 平方米及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数十八层，估价对象位于第十五层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为郭剑飞，不动产权证号：乌房米东区预字第 426393 号。

三、价值时点：2019 年 7 月 4 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：

评估总值：人民币 449768 元

总价大写金额：人民币肆拾肆万玖仟柒佰陆拾捌元整

评估单价：6417 元/m²

单价金额：人民币陆仟肆佰壹拾柒元每平方米

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、由于被执行人在评估期限内未带估价人员现场查勘，本次评估由申请执行人带领估价人员仅对估价对象的室外状况、区位状况进行查勘，估价结果中不包括估价对象室内二次装修价格（设定室内装修为毛坯）。
- 4、根据估价人员调查，估价对象房屋物业费于2016年办理入住之日起截止价值时点均尚未缴纳，欠缴2017年、2018年暖气费共3083.96元。
- 5、经调查估价对象房屋现已抵押，登记信息：抵押权人：中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行，抵押人：郭剑飞，不动产权证明号：乌房米东区预字第434711号，抵押方式：一般抵押，债权数额266000元，债权履行起止时间：2014-11-13~2030-11-13，登记时间：2015-02-26。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29日—2020年7月28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： 印

二零一九年七月二十九日


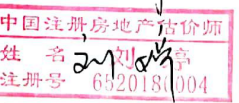


估价师声明


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现场查勘之日 2019 年 7 月 25 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录。
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29日
刘婷	6520180004		2019年7月29日

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	杨双龙			
	证件类型	身份证			
	证件号码	321322198905156015			
查询结果	不动产单元号	650109023003GB00126F00110085			
	不动产权证书号	乌房米东区预字第426393号			
	不动产房屋坐落	米东区米东南路东一巷399号溪语原筑小区8栋15层3单元1503			
	权利人名称	郭剑飞			
	证件号	510623199208244011			
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告	
	产权来源	其他	建筑面积	70.09m ²	
	宗地面积	105578.77m ²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质	—	
	竣工时间	—	登记时间	2015年1月4日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	—		
查封信息	查封机关:新市区人民法院, 查封类型:预查封, 查封文号:(2018)新0104执2096号, 查封文件:, 查封起止时间:2018-08-10~2021-08-09, 登记时间:2018-08-20				
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行, 抵押人:郭剑飞, 不动产权证明号:乌房米东区预字第434711号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:1265000元, 债权履行起止时间:2014-11-13~2030-11-13, 登记时间:2015-02-26				
备注	<p>1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 对涉及国家机密, 个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
