



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》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：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：

新市区西环北路 928 号恒大花园一期 15 栋 6 层 5 单元 601 跃层住宅房地产；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；根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》房屋建筑面积 142.55 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点当事人尚未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，设定土地使用权类型为国有建设出让用地，用途为住宅；楼栋总层数六层，估价对象位于第六层；权属人为陈四林，权证号：乌房权证新市区字第 2013487662 号。

三、价值时点：2018 年 7 月 4 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

| 相关结果 | 估价对象 | |
|------|-----------|--------|
| | 估价对象 | 估价对象 |
| 测算结果 | 总价(元) | 939405 |
| | 单价(元/平方米) | 6590 |



| | | |
|------|-----------|--------|
| 评估价值 | 总价(元) | 939405 |
| | 单价(元/平方米) | 6590 |

总价大写金额：人民币玖拾叁万玖仟肆佰零伍元整

单价大写金额：人民币陆仟伍佰玖拾元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、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、估价对象产权情况及他项权提示：

1) 双方当事人未提供估价对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》原件及复印件，仅由原告代理人提供了估价对象他项权利证复印件，本公司估价人员携乌鲁木齐市新市区人民法院委托书前往乌鲁木齐市房屋产权交易中心调阅了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。

2) 根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》登记，估价对象房地产他项权人为交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，他项权证：乌房新市区他字第 2014324890 号，债权数额：600000，权利种类：一般抵押，登记日期 2014 年 05 月 19 日，约定期限：2012 年 02 月 07 日至 2029 年 02 月 07 日。



3) 根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》登记，估价对象房地产截止价值时点已被查封，查封文件及文号：(2018)新 0104 执 1457 号，查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封期限：2018-05-31 至 2021-05-30。

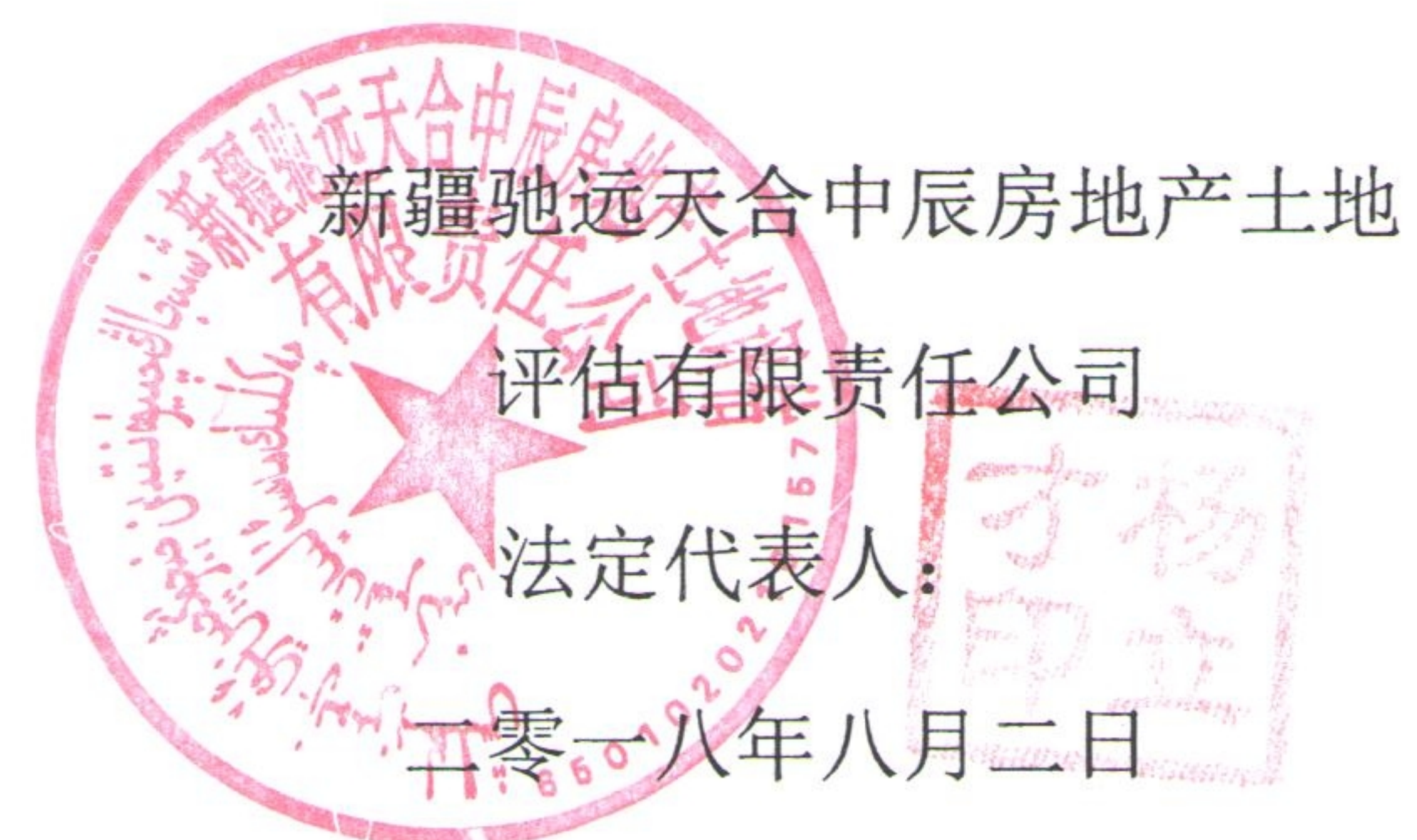
4) 根据估价人员调查，估价对象缴物业费、暖气费于 2017 年至今未交，其中物业费为 1368.48 元，暖气费为 3136.1 元。

5) 该市场价值未考虑估价对象在办理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





注册房地产估价师声明

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的和准确的，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，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师郑觅于 2018 年 7 月 13 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。
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

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|----|----------------|
| 郑 觅 | 6520050035 | | 2018 年 8 月 2 日 |
| 蔡 莉 | 6520070064 | | 2018 年 8 月 2 日 |