



## 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》、《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：

估价对象为沙依巴克区扬子江路42号红十月小区北一区3栋7层1单元701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99.84平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点土地使用权类型为国有建设出让用地，楼栋总层数7层（地上7层，地下1层），估价对象位于第7层；建筑结构为混合结构，权属人为李松蔚，《房屋所有权证》证号：乌房权证沙依巴克区字第2012327455号，《房屋他项权证》证号：乌房他证沙依巴克区字第2015302524号。

三、价值时点：2018年8月1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：



## 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》、《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：

估价对象为沙依巴克区扬子江路42号红十月小区北一区3栋7层1单元701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99.84平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点土地使用权类型为国有建设出让用地，楼栋总层数7层（地上7层，地下1层），估价对象位于第7层；建筑结构为混合结构，权属人为李松蔚，《房屋所有权证》证号：乌房权证沙依巴克区字第2012327455号，《房屋他项权证》证号：乌房他证沙依巴克区字第2015302524号。

三、价值时点：2018年8月1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

房屋所有权人	证号	房屋坐落	证载用途	实际用途	面积	结构	层数	评估价值(元)
李松蔚	乌房权证沙依巴克区字第2012327455号	乌鲁木齐市沙依巴克区扬子江路42号红十月小区北一区3栋7层1单元701	住宅	住宅	99.84	混合结构	7	599939

总价大写金额：人民币伍拾玖万玖仟玖佰叁拾玖元整

单价金额：人民币陆仟零玖元每平方米

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、估价结果中不包括估价对象室内二次装修价格。

3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

4、根据估价人员到红十月服务中心北区广汇物业调查，该住宅房屋物业管理费缴纳到2018年10月，水费缴纳到2018年5月15日，截止到现场查勘之日2018年08月13日未欠缴电费、暖气费。

5、本估价结果不应作为价格实现的保证。

6、据《房屋他项权证》记载，该房屋已办理抵押他项权利。他项权证号：乌房他证沙依巴克区字第2015302524号，房屋他项权利人：上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行，房屋所有权人：李松蔚，房屋所有权证号：乌房权证沙依巴克区字第2012327455号，房屋坐落：沙依巴克区扬子江路42号红十月小区北一区3栋7层1单元701，他项权利种类：一般抵押，债权数额：人民币750000元，登记日期：2015-01-15，产别：私有房产，结构：混合结构，产权来源：买卖。

7、本估价结果使用期限自2018年8月22日—2019年8月21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



新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

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：

二零一八年八月二十二日







## 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/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 8 月 13 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。

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 8 月 22 日
杨波	6520050039		2018 年 8 月 22 日