



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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	产权人	估价对象范围	财产范围
估价对象 1	王洪	乌鲁木齐市水磨沟区五星北路西二巷 39 号新大地御景 1 幢 402 室，房屋建筑面积 114.92 平方米住宅房地产	财产范围包括建筑物及分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益和室内二次装修
估价对象 2	王洪	乌鲁木齐市米东区碱沟西路 1233 号 17 幢 5 单元 601，房屋建筑面积 82.73 平方米住宅房地产	

三、价值时点：2018 年 6 月 6 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：

估价对象	不动产权证号	房屋座落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
估价对象 1	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0091497 号	乌鲁木齐市水磨沟区五星北路西二巷 39 号新大地御景 1 幢 402 室	114.92	7276	836158
估价对象 2	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0041044 号	米东区碱沟西路 1233 号 17 幢 5 单元 601	82.73	4808	397766
合计					1233924



合计大写金额：人民币壹佰贰拾叁万叁仟玖佰贰拾肆元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- 2、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）。
- 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、根据估价人员调查，估价对象一水电费、物业费交付截止到2018年6月28日、自2015年起至2018年度为止欠缴三年暖气费及滞纳金10768.99元。估价对象二不存在欠缴物业费、暖气费、水电费的情况。
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自2018年8月7日—2019年8月6日。
- 7、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：

二零一八年八月七日



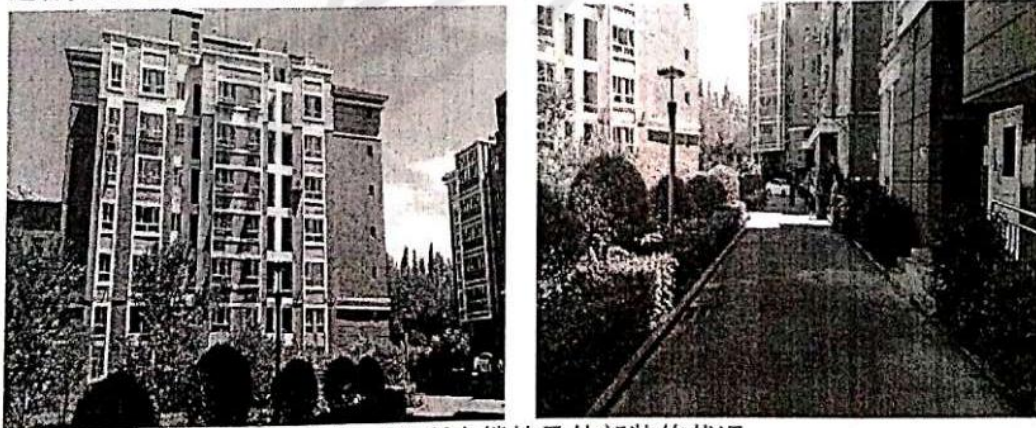
### 估价对象二位置图



#### 4. 建筑物基本状况

1) 估价对象 1 房屋位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路西二巷 39 号新大地御景 1 幢 402 室，估价对象所在建筑物为总层数六层的第四层带电梯的住宅楼，用途为住宅。

该整栋楼外墙贴条形砖，进户门为防盗门，塑钢窗，走廊为地砖地面，墙、顶涂料粉刷。由于无法联系被执行人，估价人员无法进入室内，故未对估价对象内部状况进行实地查勘。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。



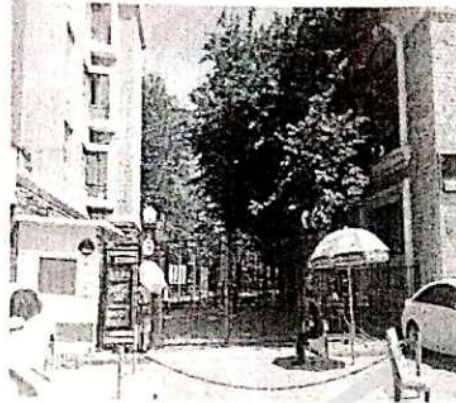
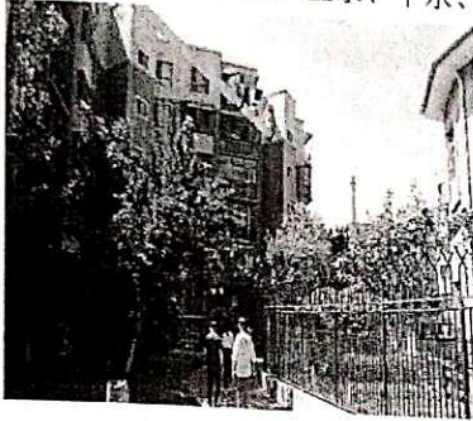
估价对象所在楼栋及外部装修状况

2) 估价对象 2 房屋位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路 1233 号米东新天地小区（一期）17 幢 5 单元 601，估价对象所在建筑物为总层数六层的第六层住宅楼，用途为住宅。

该整栋楼外墙贴条形砖，进户门为防盗门，型材窗，走廊为水泥地面，墙、顶涂



料粉刷。由于无法联系被执行人，估价人员无法进入室内，故未对估价对象内部状况进行实地查勘。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。



5. 估价对象权益状况

1) 根据在《乌鲁木齐市住房情况查询记录》登记如下：

被查询人姓名	王洪	证件号	511321197504043735
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区五星北路西二巷 39 号新大地御景 1 幢 402 室		
权证号	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0091497 号		
权证人	王洪	房屋性质	存量房产
登记日期	2017 年 12 月 28 日	建筑面积	114.92
房产状态	当前手	建成年份	2013
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	米东区碱沟西路 1233 号米东新天地小区 17 幢 5 单元 601		
权证号	新 (2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0041044 号		
权证人	王洪	房屋性质	存量房产
登记日期	2017 年 08 月 09 日	建筑面积	82.73
房产状态	当前手	建成年份	2008
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
	查封文件及文号	(2017) 新 01 执 595 号之二	



## 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 7 月 5 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 7 日
杨波	6520050039		2018 年 8 月 7 日