



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》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，为法院司法裁定提供价值参考依据；

二、估价对象：

库尔勒市建设路辖区新华路 71 号龙兴苑 11 栋 01 室商业房地产；财产范围包括建筑物、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 1361.13 平方米；法定用途及实际用途均为商业，土地使用权类型为国有出让建设用地；估价对象位于第二层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为尹瑛、王胜伟，《房屋所有权证》证书号：库尔勒市房权证库字第 2015147504 号、库尔勒市房权证库字第 147505 号。

截止价值时点当事人尚未办理《国有土地使用证》，设定土地使用权类型为国有出让建设用地。

三、价值时点：2018 年 12 月 5 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

相关结果	估价方法	比较法、收益法
	评估价值	总价(元)
	单价(元/平方米)	7172

总价大写金额：人民币玖佰柒拾陆万贰仟零贰拾肆元整

单价大写金额：人民币柒仟壹佰柒拾贰元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

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、经调查，估价对象已设定抵押，抵押权人：中国农业银行股份有限公司巴音郭楞分行，借款人：尹瑛，他项权证号：库尔勒市房库他字第 2015050664 号，设定日期：2015-5-5，抵押金额：2000000，抵押情况：全部

4、价值时点的确定：2017 年 4 月 14 日乌鲁木齐市中级人民法院出具该项目评估委托书，2017 年 7 月 27 日本公司已出具新驰天中房估字（2017）第 2-153 号评估



报告，至二次拍卖时已超过评估报告有效期，2018年12月5日乌鲁木齐市中级人民法院出具了评估委托书，对标的物进行补充延期评估，本次评估依据乌鲁木齐市中级人民法院出具的评估委托书签发日期2018年12月5日确定为价值时点。

5、初次评估时估价人员于2017年6月28日至6月29日对估价对象进行实地查勘，因估价对象距离较远，为协助当事人快速结案并节约司法成本，本次重新评估未对估价对象进行再次现场查勘，经与申请执行人了解、确认并经估价机构委托当地同业人员对估价对象外观进行查勘估价对象未发生变化。

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1月15日至2020年1月14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：

二零一九年一月十五日



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. 注册房地产估价师郑冕已于2017年6月28日至29日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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。注册房地产估价师杨立才仅参与报告撰写。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑冕	6520050035		2019年1月15日
杨立才	6520040067		2019年1月15日