



## 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/T50899-2013），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：

估价对象为王振营所有位于乌鲁木齐市新市区太原路8号亚中机电市场5栋247D号商业房地产，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43.37平方米及其应分摊的土地使用权；规划用途及实际用途均为商铺；房屋总层数2层，估价对象位于第-1层；建筑结构为砖混结构；房屋所有权人为王振营，《房屋所有权证》证号：乌房权证乌市新市区字第2009022933号，《房屋他项权证》证号：乌房他证新市区字第2014350589号。

三、价值时点：2019年2月13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

估价结果		评估价值
测算结果	总价(元)	311527
	单价(元/平方米)	7183
评估价值	总价(元)	311527
	单价(元/平方米)	7183



总价大写金额：人民币叁拾壹万壹仟伍佰贰拾柒元整

单价金额：人民币柒仟壹佰捌拾叁元每平方米

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影响。

2、商业房地产估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。

3、经本公司估价人员调查：截止价值时点被执行人欠缴物业管理费 260.24 元、欠缴采暖费 954.18 元。电、水为插卡使用，不存在欠缴电费、水费。

4、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

5、经调查估价对象房屋现已抵押，登记信息：抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，抵押人：王振营，不动产权证明号：乌房新市区他字第 2014350589 号，抵押方式：一般抵押，债权数额 500000 元，债权履行起止时间：2014-09-17~2026-09-17，登记时间：2014-09-18。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、本估价报告的有效期限为一年，自 2019 年 2 月 26 日至 2020 年 2 月 25 日。

8、报告使用人--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：

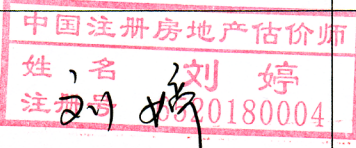
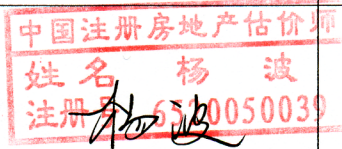
二零一九年二月二十六日



## 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. 注册房地产估价师刘婷已于2019年2月24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波仅参与报告撰写。
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
刘 婷	6520180004	 中国注册房地产估价师 姓名 刘 婷 注册号 6520180004	2019年2月26日
杨 波	6520050039	 中国注册房地产估价师 姓名 杨 波 注册号 6520050039	2019年2月26日