



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/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：

估价对象为李春兵所有位于古牧地东路街道办事处祥瑞社区皇渠路西侧嘉禾华府小区 13 幢 2 单元 05 层 01 室住宅房地产，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 96.39 平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数六层，估价对象位于第五层；建筑结构为混合结构；权属人为李春兵，不动产权证号：2011-0420。

三、价值时点：2018 年 12 月 26 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

估价对象	证号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	评估单价(元 /m ²)
	2011-0420	古牧地东路街道办事处祥瑞社区皇渠路西侧嘉禾华府小区 13 幢 2 单元 05 层 01 室	96.39	492746	5112

合计大写金额：人民币肆拾玖万贰仟柒佰肆拾陆元整

单价大写金额：人民币伍仟壹佰壹拾贰元整



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、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

3、由于被执行人无法带估价人员进入室内现场查勘，由原告郑厂笑授权委托刘爱荣带领估价人员仅对估价对象的室外状况、区位状况进行查勘，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）。

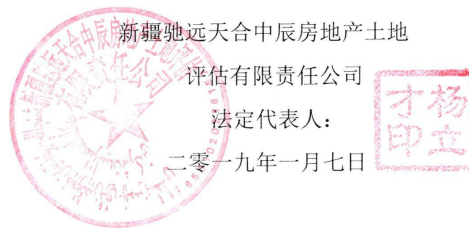
4、根据估价人员实地调查，所管辖估价对象的物业公司为新疆宏泰建工集团宏达物业服务有限公司，估价对象自 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日累计欠缴物业费 963 元。根据估价人员实地调查，估价对象的热力公司为新疆丽谯热力有限责任公司，共欠缴暖气费 8292.24 元；2015 年度欠缴的暖气费为 2073.06 元，2016 年度欠缴的暖气费为 2073.06 元，2017 年度欠缴的暖气费为 2073.06 元，2018 年度欠缴的暖气费为 2073.06 元。特请报告使用人注意。

5、经调查估价对象已办理抵押登记，登记信息：抵押权人：中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部，抵押人：李春兵，不动产权证明号：QD2011-0420，抵押方式：一般抵押，债权数额：335437.2 元。债权履行起止时间：2011-08-06 至 2032-08-06，登记时间：2011-08-06。至价值时点无法确定估价对象剩余债权数额，故无法在报告中体现，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、本估价结果使用期限自 2019 年 1 月 7 日—2020 年 1 月 6 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：

二零一九年一月七日





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/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. 注册房地产估价师郑冕已于现场查勘之日 2019 年 1 月 2 日对本估价报告中的估价对象的室外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师杨波参与估价报告撰写。估价人员不承担对评估标的物质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
郑冕	6520050035		2019年1月7日
杨波	6520050039		2019年1月7日