



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列式如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价格，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：

估价对象为范晓莉所有位于乌鲁木齐市沙依巴克区珠江路 18 号珠江·聚隆港商住小区 D 座 2 单元 2201 室住宅房地产，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 101.31 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；楼栋总层数为三十二层（地上三十层、地下二层），估价对象位于第二十二层；权属人为范晓莉，不动产权证号：2016 预 0083214 号。

三、价值时点：2019 年 11 月 11 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	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
	2016 预 0083214 号	乌鲁木齐市沙依巴克区珠江路 18 号珠江·聚隆港商住小区 D 座 2 单元 2201 室	101.31	738955	7294

合计大写金额：人民币柒拾叁万捌仟玖佰伍拾伍元整

单价大写金额：人民币柒仟贰佰玖拾肆元整



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、由于估价对象为在建工程，主体已经完工，目前正在进行室内装饰装修，估价对象属于期房，现场无法进入，估价人员无法对现场室内的户型、朝向进行查勘，由申请执行人带领估价人员已对估价对象的室外状况、区位状况进行查勘。
- 4、根据估价人员实地调查，估价对象为在建工程，属于期房；不存在欠缴电费、水费、采暖费。特请报告使用人注意。
- 5、经调查估价对象房屋现已抵押，登记信息：抵押权人：兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：范晓莉，不动产权证明号：乌房预沙区第 16588932 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：590000 元，债权履行起止时间：2016-11-03~2036-11-03，登记时间：2016-11-07。截止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、本估价结果使用期限自 2019 年 11 月 27 日—2020 年 11 月 26 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:

二零一九年十一月二十七日





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. 注册房地产估价师刘婷已于现场查勘之日 2019 年 11 月 21 日对本估价报告中的估价对象的室内状况、室外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师高文生参与估价报告撰写。
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
高文生	6520050036		2019 年 11 月 27 日
刘婷	6520180004		2019 年 11 月 27 日