



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：

估价对象一为钱信梅所有位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 24 号连排住宅楼 102 室住宅房地产，财产范围包括地下室、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；估价对象一房屋面积 171.56 平方米，法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数四层，估价对象位于 24 号楼 102 室；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为钱信梅。

估价对象二为钱信梅所有位于乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 6 号住宅楼 1 单元 201 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（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；估价对象二房屋面积 118.49 平方米，土地使用面积 5.56 平方米；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数十九层，估价对象位于第二层 201 室；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为钱信梅。

| 估价对象 | 不动产权证号 | 不动产坐落 | 建筑面积 (m ²) |
|------|-------------------------------|--|---------------------------|
| 一 | 新(2017)乌鲁木齐市不动产权证明第 0098844 号 | 乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 24 号连排住宅楼 102 室 | 171.56 |
| 二 | 新(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0062316 号 | 乌鲁木齐市水磨沟区观园路 241 号托斯卡纳小城一期 6 号住宅楼 1 单元 201 室 | 118.49 |
| | 合计 | | 290.05 |



三、价值时点：2020年6月1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 | 不动产权证号 | 房屋坐落 | 证载用途 | 面积(m ²) | 结构 | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(元) |
|------|-----------------------------|--------------------------------------|------|---------------------|-----|-------------------------|---------|
| 一 | 新(2017)乌鲁木齐市不动产权证明第0098844号 | 乌鲁木齐市水磨沟区观园路241号托斯卡纳小城一期24号连排住宅楼102室 | 住宅 | 171.56 | 钢筋 | 11059 | 1897282 |
| 二 | 新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0062316号 | 乌鲁木齐市水磨沟区观园路241号托斯卡纳小城一期6号住宅楼1单元201室 | 住宅 | 118.49 | 混凝土 | 8012 | 949342 |
| | | | | 290.05 | | | 2846624 |

总价大写金额：人民币贰佰捌拾肆万陆仟陆佰贰拾肆元整

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、此次房屋估价结果估价对象一财产范围包括地下室、建筑物（不含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值，估价对象二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、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，估价对象一住宅房屋未办入住，现状为空置，物业管理费与暖气费至实际勘察之日（2020年6月3日）之前一直未缴纳，未欠水电费；估价对象二住宅房屋已办理入住，现状为空置，物业管理费自2019年1月1日至2020年6月30日止，共拖欠物业费人民币4688元，暖气费自2017年至2019年止已有三年未缴纳，未欠水电费。
- 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2020年6月10日—2021年6月9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



新点天合

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

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：

二零二零年六月十日



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. 注册房地产估价师杨波已于2020年6月3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。注册房地产估价师郑冕仅参与报告撰写。
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、盖章 | 日期 |
|----|------------|--|------------|
| 郑冕 | 6520050035 |  | 2020年6月10日 |
| 杨波 | 6520050039 |  | 2020年6月10日 |