

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第 079 号

估价项目名称：李艳所有位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 835 号腾博·博阳园小区 1 栋 16 层 4 单元 1603 住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郑 觅（注册号：6520050035）

杨立才（注册号：6520040067）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 17 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



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：

估价对象为李艳所有位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 835 号腾博·博阳园小区 1 栋 16 层 4 单元 1603 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 84.88 平方米及其应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；房屋总层数 18 层，估价对象位于第 16 层；建筑结构为钢筋混凝土结构；房屋所有权人为李艳，据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载证号：乌房权证新市区字第 2010400221 号。

三、价值时点：2019 年 8 月 15 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 |
|------|-----------|--------|
| 评估价值 | 总价(元) | 670467 |
| | 单价(元/平方米) | 7899 |

总价大写金额：人民币陆拾柒万零肆佰陆拾柒元整

单价金额：人民币柒仟捌佰玖拾玖元每平方米



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、住宅房屋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 2018 年 9 月 19 日至 2019 年 8 月 15 日物业管理费 1629.7 元。
- 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、据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象已被新市区人民法院查封，查封起止时间为 2016-12-06~2019-12-05；估价对象已抵押，抵押权人为交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，债权履行起止时间为 2009-05-14~2031-05-14。
- 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 9 月 17 日至 2020 年 9 月 16 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：

二零一九年九月十七日

