



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：

估价对象为邓国志所有位于沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门小区 9 栋 8 层 1 单元 802 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；房屋建筑面积 229.70 平方米及其应分摊的土地使用权面积；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数 12 层，估价对象位于第 8 层；建筑结构为钢筋混凝土结构；房屋所有权人为邓国志，《房屋所有权证》证号：乌房权证沙依巴克区字第 2012362264 号。

三、价值时点：2018 年 6 月 6 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

相关结果		估价方法	估价结果
测算结果	总价（元）		1844032
	单价（元/㎡）		8028
评估价值	总价（元）		1844032
	单价（元/㎡）		8028

总价大写金额：人民币壹佰捌拾肆万肆仟零叁拾贰元整

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

第 1 页



单价金额：人民币捌仟零贰拾捌元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。
- 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、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、经本公司调查：案件被执行人欠缴 2018 年 1 月至 2018 年 6 月的物业管理费 2750.40 元，截止现场查勘之日 2018 年 6 月 6 日未欠水电费、暖气费。
- 5、据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，该房屋产权已办理抵押他项权证。他项权利状况：他项权人：新疆安鼎典当有限公司，他项权证：乌房沙依巴克区他字第 2012323559 号，债券数额：1700000，权利种类：一般抵押，登记日期：2012 年 07 月 04 日，约定期限：2012 年 06 月 27 日至 2013 年 06 月 27 日，房屋坐落：沙依巴克区扬子江路 10 号天安名门小区 9 栋 8 层 1 单元 802。
- 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 2018 年 7 月 5 日至 2019 年 7 月 4 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：

二零一八年七月五日





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 2018 年 6 月 27 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。注册房地产估价师郑觅仅参与报告撰写。
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
郑 觅	6520050035		2018 年 7 月 5 日
杨 波	6520050039		2018 年 7 月 5 日