



## 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》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/T50291-2015）、《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：

水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 8 栋 24 层 1 单元 2404 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；根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》房屋建筑面积 210 平方米；法定用途及实际用途均为住宅，截止价值时点当事人尚未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，设定土地使用权类型为国有建设出让用地，用途为住宅；楼栋总层数三十一层，估价对象位于第二十四层；建筑结构为钢混结构；权属人为李来刚，证件号：652823197107290515。

三、价值时点：2018 年 4 月 4 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价结果汇总表



估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	
	单价(元/平方米)	14677
评估价值	总价(元)	3082170
	单价(元/平方米)	14677

总价大写金额：人民币叁佰零捌万贰仟壹佰柒拾元整

单价大写金额：人民币壹万肆仟陆佰柒拾柒元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2018年5月21日
杨 波	6520050039		2018年5月21日

十二、实地查勘期

二零一八年五月十四日当日完成

十三、估价作业期

二零一八年四月四日至二零一八年五月二十一日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一八年五月二十一日



内进行查勘，仅由原告及承办法官带领估价人员指认房屋位置，在猫眼中看到，房屋内部装修状况为较好，本次估价已对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次评估经委托方承办法官同意设定估价对象室内装修为精装，特请报告使用人注意。

3) 根据估价人员调查，估价对象不存在欠缴暖气费的情况，物业费交至 2018 年 7 月 30 日。

4) 该市场价值未考虑估价对象在办理进户、产权过户手续时所产生的税金、交易费以及标的的所有欠费及滞纳金（包括但不限于工程款、维修基金，物业费、水、电、暖费）等相关费用，特别请报告使用人注意。

#### 4、估价对象评估结果说明

- 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) 住宅房屋估价结果包括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。

故综上所述，估价过程中估价人员虽已考虑估价对象区位状况、权属状况、实物状况等对估价结果的影响，但拍卖保留价与市场价值仍会有一定的差距，需由委托方依据相关规定参照评估结果确定拍卖保留价

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：才杨  
二零一八年五月二十二日