



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

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：

估价对象为杨丽红所有位于米东区东山街1409号颐和花园小区一期二段1栋7层2单元702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62.62平方米及应分摊的土地使用权；楼栋总层数十四层，估价对象位于第七层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为杨丽红，预售合同号：YS0322877。

三、价值时点：2019年8月22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：

评估总值：人民币272517元

总价大写金额：人民币贰拾柒万贰仟伍佰壹拾柒元整

评估单价：4352元/m<sup>2</sup>

单价金额：人民币肆仟叁佰伍拾贰元每平方米

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、根据估价人员调查，截至价值时点，估价对象欠缴物业费共 901.70 元，不存在欠缴水电费、暖气费等情况。

4、经调档的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中记载，估价对象房屋性质为经济适用住房，依据《乌鲁木齐市个人住宅用地出让金基价标准的通知》，估价对象地处乌鲁木齐市六级住宅地价区，建筑面积为 62.62 m<sup>2</sup>，已扣减应补缴的土地出让金 1132 元/户。

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 2019 年 8 月 27 日—2020 年 8 月 26 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：

二零一九年八月二十七日



根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 8 月 1 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	276092	271145
	单价(元/平方米)	4409	4330
应补缴的土地出让金	元/户	1132	
评估价值	总价(元)	272517	
	单价(元/平方米)	4352	

合计大写金额：人民币贰拾柒万贰仟伍佰壹拾柒元整

### 十一、 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
郑 冕	6520050035		2019年8月27日
刘 婷	6520180004		2019年8月27日

### 十二、 实地查勘期

二零一九年八月二十二日当日完成

### 十三、 估价作业期

二零一九年八月一日至二零一九年八月二十七日

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司

二零一九年八月二十七日