



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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列示如下：

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：

估价对象为薛冰所有位于乌鲁木齐市新市区京疆路 72 号呈信·朗悦盛境小区（三期）3 栋 20 层 1 单元 2002 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；为建筑面积 131.29 平方米的住宅用房及分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数二十五层，估价对象位于第二十层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为薛冰，据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载证号：乌房预高新字第 16589744 号。

三、价值时点：2019 年 9 月 7 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	单价(元/平方米)	10255
	总价(元)	1346379

单价金额：人民币壹万零贰佰伍拾伍元每平方米

总价大写金额：人民币壹佰叁拾肆万陆仟叁佰柒拾玖元整

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、估价结果中包括估价对象室内二次装修价格。
- 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、根据估价人员到乌鲁木齐和瑞祺物业服务有限责任公司（呈信·铂晶湾物业服务中心）调查，该住宅房屋物业管理费缴纳至 2018 年，欠缴 2019 年物业费 3466 元，欠缴 2019 年至 2020 年暖气费 2884.2 元，截至至现场查勘日 2019 年 10 月 10 日未欠缴水费、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 2019 年 10 月 14 日—2020 年 10 月 13 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：

二零一九年十月十四日





## 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. 注册房地产估价师刘婷已于2019年10月10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。注册房地产估价师杨立才仅参与报告撰写。
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
刘 婷	6520180004		2019年10月14日
杨立才	6520050067		2019年10月14日