



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，新疆国信忠诚房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

### 二、估价对象

#### (一) 估价对象范围：

财产范围包括位于米东区乐民路 1395 号瑞成蓝廷花苑小区 6 栋 5 层 2 单元 502 室房屋、地下室以及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### (二) 估价对象基本状况：

估价对象位于米东区乐民路 1395 号瑞成蓝廷花苑小区 6 栋 5 层 2 单元 502 室（附带地下室），房屋用途为住宅，估价对象所在 6 号楼为钢筋混凝土结构，地上六层，地下一层，共四个单元，每层一梯两户，竣工时间为 2014 年 11 月 09 日，估价对象位于第二单元第五层，建筑面积为 99.55 m<sup>2</sup>，面西南朝向，户型为三室两厅一厨一卫。

#### (三) 估价对象权益状况：

1. 房屋：不动产权证号为乌房米东区预字第 382091 号，权利人为曾志，房屋坐落为米东区乐民路 1395 号瑞成蓝廷花苑小区 6 栋 5 层 2 单元 502 室，房屋用途为住宅，建筑面积为 99.55 m<sup>2</sup>，宗地面积为 81265.52 m<sup>2</sup>，竣工时间为 2014 年 11 月 09 日，房屋结构为钢筋混凝土结构，无异议，未限制。

2. 土地：因估价委托人未提供估价对象的土地权属证明，相关土地权



益状况不详。

3. 截止价值时点估价对象设有抵押和查封状况。

### 三、价值时点

价值时点为 2020 年 11 月 21 日。

### 四、价值类型

(一) 价值类型及定义：

本次估价的价值类型为房地产市场价格，房地产市场价格是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。


(二) 价值内涵：

本次估价的市值价值包含了估价对象房屋、地下室及相应分摊的土地使用权价值。

### 五、估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

### 六、估价结果

经过综合分析、测算和判断，确定估价对象(位于米东区乐民路 1395 号瑞成蓝廷花苑小区 6 栋 5 层 2 单元 502 室)，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”的前提下，在价值时点 2020 年 11 月 21 日的房地产市场价格评估结果为：601,111.00 元(大写人民币陆拾万壹仟壹佰壹拾壹元整)，  
  
 房地产单价：6038.28 元/m<sup>2</sup>(大写人民币陆仟零叁拾捌元贰角捌分)。

评估结果汇总表 币种：人民币 单位：元

不动产权证号	权利人	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/ m <sup>2</sup> )	房屋总价 (元)
乌房米东区预字第 382091 号	曾志	米东区乐民路 1395 号瑞成蓝廷花苑小区 6 栋 5 层 2 单元 502 室	99.55	6038.28	601111.00

### 七、特别提示



该事实承担举证不能的法律后果”。根据上述规定可以看出证据的提供是双方诉讼当事人的责任。我们郑重声明：由于当事人双方缺乏举证能力或不予举证而造成的一切纠纷和后果，由应该举证方承担，评估机构和评估人员不承担任何责任。如报告发出后有新的经人民法院确认的证据并直接影响评估结论，可以按新的证据资料对评估结论进行调整。

(九) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本估价机构进行更正。

(十) 本估价报告一式伍份，估价机构保留壹份，交付委托方肆份，报告中的注册房地产估价师签字、估价机构盖章均为原件，复印件无效。

(十一) 以上内容摘自房地产估价报告，估价人员提示报告使用者应认真阅读本报告全文。使用本报告的结论应符合估价报告中的假设和限制条件。

估 价 机 构：新疆国信志诚房地产土地评估有限公司

法 定 代 表 人：刘思荣

二〇二〇年十一月二十四日





## 估价师声明

根据我们的专业知识和良好的职业道德，在此郑重声明：

一、我们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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

六、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

七、参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章。

姓名	注册证号	盖章（签名）	签名日期
胡自玲	6520080029		2020年11月24日
朱琳	6520180003		2020年11月24日