

# 房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第 065 号

估价项目名称：付春萌所有位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 4 单元 102 室住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郑 觅（注册号：6520050035）

高文生（注册号：6520050036）

估价报告出具日期：2019 年 7 月 23 日



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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：

估价对象为付春萌所有位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 4 单元 102 室住宅房地产，财产范围包括建筑物（不包含室内二次装修）、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 116.28 平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数七层，估价对象位于第一层；建筑结构为砖混结构；权属人为付春萌，权证号：2010003772。

三、价值时点：2019 年 7 月 3 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

估价对象	不动产单元号	不动产证号	不动产房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	总价(元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
	650102013003GB00027F00010106	2010003772	乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 4 单元 102 室	116.28	775704	6671

合计大写金额：人民币柒拾柒万伍仟柒佰零肆元整

单价大写金额：人民币陆仟陆佰柒拾壹元整

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、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 3、因估价人员未能对住宅房屋室内进行现场查勘，估价人员仅查勘了建筑物的外观及小区周边环境，故本次评估住宅房屋估价结果不包括室内二次装修价值。
- 4、根据估价人员实地调查，估价对象房屋水费为上门抄表按立方缴纳，经估价人员从物业公司了解截至 2019 年 7 月份估价对象产权人欠缴水费为半年，水费为 3.9 元/立方米，至价值时点无法确定房屋所用水立方数，所欠缴费用无法在报告中体现，特请报告使用人注意。估价对象不欠缴暖气费，电为插卡使用，故不存在欠缴物业费、电费。特请报告使用人注意。
- 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 7 月 23 日—2020 年 7 月 22 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：

二零一九年七月二十三日





## 目录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	10
一、    估价委托人.....	10
二、    房地产估价机构.....	10
三、    估价目的.....	10
四、    估价对象.....	10
五、    价值时点.....	13
六、    价值类型.....	13
七、    估价原则.....	13
八、    估价依据.....	14
九、    估价方法.....	14
十、    估价结果.....	15
十一、  注册房地产估价师.....	15
十二、  实地查勘期.....	15
十三、  估价作业期.....	16
附件.....	17
(一)    《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》（复印件）.....	17
(二)    估价对象位置示意图.....	17
(三)    《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件.....	17
(四)    影像资料照片.....	17
(五)    房地产价格评估机构营业执照（复印件）.....	17
(六)    房地产价格评估机构资格证书（复印件）.....	17
(七)    房地产估价师注册证书（复印件）.....	17


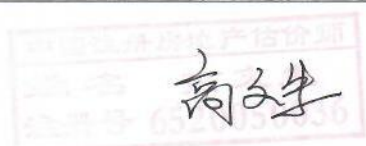


## 估价师声明

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. 注册房地产估价师郑冕已于现场查勘之日 2019 年 7 月 17 日对本估价报告中的估价对象的室外、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师高文生参与估价报告撰写。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 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 7 月 23 日
高文生	6520050036		2019 年 7 月 23 日





## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、案件双方当事人未提供《不动产权证书》或者《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我公司工作人员从乌鲁木齐不动产登记中心调取了估价对象的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，本次估价以《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》为依据，资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本报告中的房屋建筑物面积、结构等均以《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中记载内容为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当，建筑面积为 116.28 平方米。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二、未定事项假设

1、本次估价对象由申请执行人现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。



2、截止价值时点案件双方当事人未提供《不动产权证书》或者《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我公司工作人员从乌鲁木齐不动产登记中心调取了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》得知该房屋已办理不动产权登记手续。《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中未记载估价对象土地取得方式、土地使用权类型、土地使用年限，本次估价对房屋的土地取得方式、土地使用权类型做如下假设：

1) 土地取得方式：以出让方式取得；

2) 土地使用权类型：出让国有建设用地；

若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

3、截止价值时点案件双方当事人未提供《不动产权证书》或者《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我公司工作人员从乌鲁木齐不动产登记中心调取了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中未记载估价对象房屋建筑结构，经估价人员走访开发商及物业公司了解，该小区多层建筑物均为砖混结构，故本次估价对房屋的建筑结构做如下假设：

建筑结构：砖混；

若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

### 三、背离事实假设

1、估价结果未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

2、本估价结论未考虑国家政策、经济环境、处置方式、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对估价对象价值的影响。

3、假设估价对象无所有权和使用权异议，未考虑司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特别请报告使用人注意。

5、本报告未考虑房地产所有权人所欠负的抵押、租赁、清算、抵债以及相关税费等因素可能影响房地产评估的任何限制。

6、本报告以乌鲁木齐市天山区人民法院签发的评估委托书日期 2019 年 7 月 3 日





作为本次评估的价值时点，完成估价对象实地查勘日期为2019年7月17日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致且假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

#### 四、 不相一致假设

本次估价以《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》的内容为依据，估价对象的实际用途、房屋登记用途均为住宅，用途之间不存在不一致。

#### 五、 依据不足假设

1、 案件双方当事人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》。本报告中的房屋坐落、建筑面积等均以《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中登记内容为依据。

2、 案件双方当事人未提供《国有土地使用证》或《不动产权证书》。因估价对象为小区内单套住宅，故该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权，本次评估假设其能够合法办理《国有土地使用证》或《不动产权证书》，且房屋所分摊的土地为出让土地使用权，未考虑其处置过程中是否补交土地地价款，若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

3、 我公司估价人员经与申请执行人、被执行人沟通一同查勘现场时间，至约定查勘之日被执行人未能到达现场，因房屋钥匙在被执行人处，本次未能对房屋内部装修状况进行查勘，故本次估价不考虑房屋室内装修。

#### 六、 本报告使用的限制条件

1、 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、 本报告仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，不得用于估价目的以外的一切用途。若改变估价目的及使用条件，需向本机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、 本报告以乌鲁木齐市天山区人民法院签发的评估委托书日期2019年7月3日作为本次评估的价值时点。

4、 本报告使用有效期为一年，自2019年7月23日至2020年7月22日。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估





机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供，本报告未经本公司同意，本估价报告部分或全部内容不得发表于公开媒体上。

6、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

7、委托人提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

8、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

9、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

10、本报告估价结果是对2019年7月3日这一时点估价对象用于司法拍卖（变卖）的价值的客观、公允反映，本公司对这一价值时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

11、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。



12、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

13、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。





## 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：蒋健

联系电话：13999902167

### 二、 房地产估价机构

名称：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：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：新建估证[2015]1-002

有效期限：2018年9月27日至2019年9月27日

电话：0991-2823010

### 三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为付春萌所有位于乌鲁木齐市天山区新华南路98号泰僖小区4栋4单元102室住宅房地产，财产范围包括建筑物（不包含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），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116.28平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数七层，估价对象位于第一层；建筑结构为砖混结构；权属人为付春萌，权证号：2010003772。

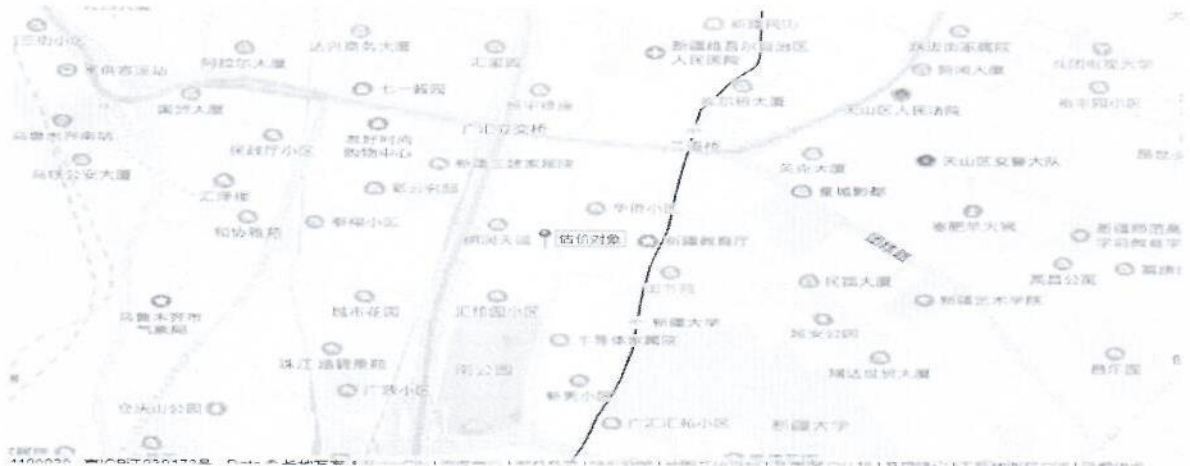
#### 2. 估价对象基本状况

估价对象房屋位于乌鲁木齐市天山区新华南路98号泰僖小区4栋4单元102室，估价对象所在建筑物为一栋总层数七层的砖混结构住宅楼，估价对象位于一层，用途为住宅。



### 3. 土地基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 4 单元 102 室，该小区东临新华南路、西临朗润天诚小区、南临明珠小区、北临市政小区；地类用途为住宅用地，该区域居住氛围较好、商业繁华度较好；基础设施完善，已达“七通一平”，即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气及宗地内场地平整。



估价对象位置图

### 4. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰僖小区 4 栋 4 单元 102 室，该整栋楼外墙贴马赛克砖，单元门为电子对讲门，进户门为双保险防盗门，楼梯间地面、踏步为水泥，过道墙面为涂料，顶为涂料。由申请执行人带领估价人员对现场朝向、室外状况、区位状况进行查勘。未能对室内装修情况进行查勘。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。



估价对象所在楼栋及外部装修状况





## 5. 估价对象权益状况

(1) 根据我公司工作人员调取的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

登记如下：

查询结果	不动产单元号	650102013003GB00027F00010106		
	不动产权证号	2010003772		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市天山区新华南路 98 号泰禧小区 4 栋 4 单元 102 室		
	权利人名称	付春萌		
	证件号	411022196306113634		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	116.28 m <sup>2</sup>
	宗地面积	0 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2000 年 01 月 30 日	登记时间	2010 年 1 月 28 日
	异议状态	无疑义	限制状态	未限制
	房屋结构	—	房屋性质	存量房产
查封信息	信息过多，详见附录 1			
抵押信息	无			

## 附录 1

查封信息
查封机关：天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：乌房轮查(2016)3711号，查封文件：(2015)天执协字第1617号，查封起止时间：2016-01-05~2019-01-04，登记时间：2016-01-11
查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2017)新0102执622号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2017-03-23~2020-03-22，登记时间：2017-04-01
查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2017)新0102执保233号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2017-10-18~2020-10-17，登记时间：2017-11-08
查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2017)新0102执保233号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2017-11-17~2020-11-17，登记时间：2017-11-21
查封机关：新疆维吾尔自治区阿克苏地区中级人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2017)新29执158号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-09-11~2021-09-10，登记时间：2018-09-12
查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2016)新0102执1328号，查封文件：(2015)天民一初字第3192-2号，查封起止时间：2018-12-07~2020-12-07，登记时间：2018-12-10
查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2016)新0102执265-2号，查封文件：(2016)新0102执265-2号，查封起止时间：2019-02-11~2022-02-11，登记时间：2019-02-12
查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2018)新0102执2923号之二，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-02-25~2022-02-25，登记时间：2019-02-26



## 五、 价值时点

本报告以乌鲁木齐市天山区人民法院签发的委托书日期 2019 年 7 月 3 日作为本次评估的价值时点。

## 六、 价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值为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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（不包含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包含首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

## 七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （四）价值时点原则





估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 八、 估价依据

#### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国物权法》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》

（法释〔2009〕16号）

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

#### （三）委托人提供的相关资料

1. 评估委托书

#### （四）估价方收集的相关资料

1. 估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料
2. 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料
3. 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）
4. 其他相关资料

### 九、 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。



由于估价对象为住宅房地产，不适合用成本法进行计算；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，委估对象为已建成的住宅用房，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；委估对象所处区域市场交易案例较多，故可选用比较法。由于委估对象为有收益的住宅房地产，故也可选用收益法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、 估价结果

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 7 月 3 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)	783030
	单价(元/平方米)	6734	6608
评估价值	总价(元)	775704	
	单价(元/平方米)	6671	

合计大写金额：人民币柒拾柒万伍仟柒佰零肆元整

单价大写金额：人民币陆仟陆佰柒拾壹元整

### 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	日期
郑 冕	6520050035		2019 年 7 月 23 日
高文生	6520050036		2019 年 7 月 23 日

### 十二、 实地查勘期





二零一九年七月十七日当日完成

十三、 估价作业期

二零一九年七月三日至二零一九年七月二十三日

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司  
二零一九年七月二十三日





## 附件

- (一) 《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》（复印件）
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）
- (四) 影像资料照片
- (五) 房地产价格评估机构营业执照（复印件）
- (六) 房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- (七) 房地产估价师注册证书（复印件）