



## 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资产评估有限公司（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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，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：评定评估对象房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、评估对象：

1、名称：乌鲁木齐市米东区永丰南路 1606 号天晟·香榭丽都 5#楼 1 单元 601 室住宅房地产；

2、坐落：乌鲁木齐市米东区永丰南路 1606 号天晟·香榭丽都 5#楼 1 单元 601 室；

3、财产范围：包括建筑物（不含室内二次装修）、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（室内家具、家电、装饰或其他动产）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

4、规模：建筑面积为 161.59 平方米的住宅用房及其分摊的土地使用权；

5、四至：东临稻香南路，南临巷道，西临永丰南路，北临广兴西街；

6、用途：不动产权证记载、实际用途均为住宅；

7、权属：房屋为不动产所有权，房屋所有权人王贤军；《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载不动产权证号：新（2018）乌鲁木齐市不动产证明第 0075703 号。

三、价值时点：2022 年 5 月 7 日



四、价值类型：市场价格

五、估价方法：比较法、收益法

六、评估结果：

评估市场价格总价：880827 元

总价大写金额：人民币捌拾捌万零捌佰贰拾柒元整

评估单价：5451 元/m<sup>2</sup>

单价金额：人民币伍仟肆佰伍拾壹元每平方米

七、评估结果和使用评估报告有关的特别提示：

1、本次估价人员未能进入评估对象室内进行现场查勘，评估结果不包含建筑物室内二次装修价值，处置评估对象房地产时应关注室内二次装修对评估结果的影响。

2、评估结果未考虑评估对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。

3、评估结果未扣除处置过程中发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、根据估价人员到小区物业调查，评估对象欠缴自 2018 年 9 月-2021 年 12 月物业费总计 10664.94 元、欠缴自 2019-2022 年度暖气费总计 4062.52 元，未取得其他相关费用等及其滞纳金凭据资料；评估结果未扣除物业费、暖气费。

5、根据估价人员调查，评估对象未进行分摊土地使用权权属登记。

6、评估对象市场价格对应的交易税费负担应按照法律法规规定，由处置时转让人和买受人各自负担。

7、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

8、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

10、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用