

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安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贵院委托的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：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值参考依据。

二、估价对象：

估价对象为曾建位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓商铺 13 室的商业房地产。根据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》（（2017）新 0109 执恢第 78 号）、《乌鲁木齐市住房情况调查记录》（编号：2017-dak016-07320）等记载，估价对象坐落于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓商铺 13 室，权证号为乌房权证米字第 2015419507 号，权利人为曾建，登记时间为 2015 年 10 月 13 日，总层数为地上 30 层、地下 1 层，估价对象所在层数为第 1 层，建筑面积为 152.58 平方米，房屋性质为存量房产，房屋状态为当前手，建成年份：2014 年。冻结状态：未冻结，预告状态：无预告，在价值时点委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设预告抵押状。

截止价值时点，评估当事人尚未提供《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未知。宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通电、供水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气）及宗地内场地平整，地质条件较优。公共配套设施完备，截至价值时点，宗地四至界线清楚，无权属争议，已设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2017 年 7 月 10 日（实地勘察之日）；

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法；

六、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)	388.4687
	单价(元/㎡)	25460
估价结果	总价(万元)	388.4687
	单价(元/㎡)	25460

房地产单价：¥25460 元每平方米**大写金额：人民币贰万伍仟肆佰陆拾元每平方米****房地产总价：¥388.4687 万元****大写金额：人民币叁佰捌拾捌万肆仟陆佰捌拾柒元整**

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者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，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》(2017)新0109执恢第78号)、《乌鲁木齐市住房情况调查记录》(编号：2017-dak016-07320)等记载，估价对象坐落于乌鲁木齐市米东区稻香中路952号日月星城高层公寓商铺13室的商业房地产已查封。

5、于估价期口评估当事人未提供《国有土地使用证》，故分摊土地使用权面积未知。

6、截至价值时点，估价对象已设立预告抵押状，提醒使用报告者注意。

7、于估价期日现场勘查，估价对象与另外两间商铺打通，目前为经营状态。

8、依据估价目的及房地产估价规范，本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

八、致函日期：二零一七年七月十八日

法定代表人：



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年七月十八日



差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006	 梁新钢	2017. 7. 18
汪建国	6619970020	 汪建国	2017. 7. 18