

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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、公正的价值依据。

二、估价对象：估价对象为李玉斌位于沙依巴克区克拉玛依西街 2233 号盛大花园 21 栋 1 层 4 单元 101 的住宅房地产。根据《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院鉴定委托书》（（2015）沙执字第 2314 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-dak014-10987）等记载，估价对象坐落于沙依巴克区克拉玛依西街 2233 号盛大花园 21 栋 1 层 4 单元 101，姓名：李玉斌；证号：65010319710106321X；所有权证号：乌房权证沙依巴克区字第 2014377783 号；所有权人：李玉斌；房屋性质：存量房产；登记日期：2014 年 06 月 26 日；建筑面积：89.44 平方米；房产状态当前手；建成年份：2008 年；冻结状况：未冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押。评估当事人于价值时点未提供《房屋所有权证》本次评估以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》查询结果为准，在价值时点委估房地产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

估价对象于价值时点尚未办理国有土地使用权分割手续，分摊土地使用权面积未知。

三、价值时点：2016 年 12 月 6 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）
	单价（元/㎡）	6348
估价结果	总价（万元）	56.7765
	单价（元/㎡）	6348

房地产单价：¥6348.00 元

大写金额：人民币陆仟叁佰肆拾捌元整

房地产总价：¥56.7765 万元

大写金额：人民币伍拾陆万柒仟柒佰陆拾伍元整

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，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及时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、评估当事人于价值时点未提供《房屋所有权证》、尚未办理国有土地使用权分割手续，提醒报告使用者注意。

5、截至价值时点估价对象已设定抵押等他项权，提醒报告使用者注意。

6、截至价值时点估价对象已被沙依巴克区人民法院查封，特此说明。

7、由于被申请人不配合现场勘查，工作人员未能进入房屋进行实地考察，与法院沟通后，经法官要求设定房屋内装修情况为毛坯，故本次评估不

含装修价值，特此说明。

八、致函日期：二零一六年十二月八日

法定代表人



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月八日



房地产单价：¥6348.00 元

大写金额：人民币陆仟叁佰肆拾捌元整

房地产总价：¥56.7765 万元

大写金额：人民币伍拾陆万柒仟柒佰陆拾伍元整

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006		2016.12.8
汪建国	6619970020		2016.12.8

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一六年十二月六日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一六年十一月二十四日（受理日）至二零一六年十二月八日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月八日