

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

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、公正的市场价值依据。

### 二、估价对象：

估价对象为范继江位于沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源新城之和风苑 1 栋 1 层商铺 13 的商业房地产。根据乌鲁木齐市头屯河区人民法院《评估委托书》（(2015)头执字第 644 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak017-03300）记载，估价对象房屋坐落于沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源新城之和风苑 1 栋 1 层商铺 13，权证号为乌房权证沙依巴克区字第 2009350625 号；房屋所有权人：范继江，房屋性质为存量房产；登记日期为 2009 年 08 月 07 日；建筑面积为 37.4 平方米；房产状态为当前手；建成年份为 2008 年；冻结状态为未冻结；预告状态为无预告；预告抵押状为无预告抵押，已查封。估价对象于价值时点尚未提供《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，在现场勘查日委估房地产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定抵押、担保等他项权利。

截止价值时点，评估当事人未提供《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，宗地四至界线清楚，无权属争议，未设定抵押、担保等他项权利。

### 三、价值时点：2017 年 4 月 14 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	
	估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	42.8342
	单价（元/㎡）	11453
估价结果	总价（万元）	42.8342
	单价（元/㎡）	11453

**房地产单价：¥11453 元每平方米**

**大写金额：人民币壹万壹仟肆佰伍拾叁元每平方米**

**房地产总价：¥42.8342 万元**

**大写金额：人民币肆拾贰万捌仟叁佰肆拾贰元整**

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、截止价值时点，评估当事人尚未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，提醒使用报告者注意。

5、截止价值时点，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编

号:2017-dak017-03300) 记载, 估价对象已查封, 提醒使用报告者注意。

6、据现场勘查了解, 估价对象现为租赁, 提醒报告使用者注意。

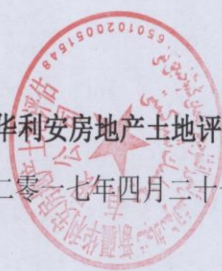
八、致函日期: 二零一七年四月二十一日

法定代表人



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年四月二十一日



## (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 中国注册房地产估价师 梁新钢 注册号 6520140006	梁新钢	2017.4.21
宋拥军	6520120013 中国注册房地产估价师 宋拥军 注册号 6520120013	宋拥军	2017.4.21

## (十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一七年四月十四日当日

## (十三) 估价作业日期:

二零一七年三月二十二日(受理日)至二零一七年四月二十一日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年四月二十一日