

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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：估价对象为邓风兰位于天山区碱泉二街 313 号翰林尚苑 5 栋 6 层 3 单元 601 跃层的住宅房地产。于估价期日评估当事人未提供《房屋所有权证》。根据《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》((2017)新 0104 执 184 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2017-dak024-04376)记载：房屋权利人：邓风兰；房屋坐落：天山区碱泉二街 313 号翰林尚苑 5 栋 6 层 3 单元 601 跃层；权证号：乌房权证天山区字第 2014300898 号；总层数：6 层；所在层数：第 6 层；栋号：5；单元号 3；修建年代：2010 年；建筑面积：183.86 平方米；登记日期：2014 年 01 月 06 日；房屋性质：存量房产；房产状态：当前手；冻结状态：未冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押。于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，已设定抵押、担保等他项权利。

于估价期日评估当事人未提供《国有土地使用证》，故分摊土地使用权面积未知。

三、价值时点：2017 年 5 月 5 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/m ²)	5500
估价结果	总价(万元)	101.1230
	单价(元/m ²)	5500

房地产单价：¥5500 元每平方米

大写金额：人民币伍仟伍佰元每平方米

房地产总价：¥101.1230 万元

大写金额：人民币壹佰零壹万壹仟贰佰叁拾元整

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、根据《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》((2017)新0104执184号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号：2017-dak024-04376)记载，估价对象天山区碱泉二街313号翰林尚苑5栋6层3单元601跃层的住宅房地产已查封。

5、截至价值时点，估价对象已设立抵押担保等他项权，提醒使用报告者注意。

6、于估价期日评估当事人未提供《房屋所有权证》，故本次评估以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak024-04376）登记结果为准。

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

8、于估价期日现场勘查，估价对象为复式。

9、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：二零一七年五月八日

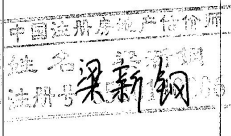
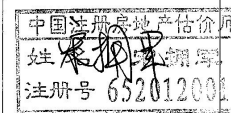
法定代表人：



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年五月八日

(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 姓名 梁新钢 注册号 6520140006	2017.5.8
宋拥军	6520120013	 中国注册房地产估价师 姓名 宋拥军 注册号 6520120013	2017.5.8

(十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一七年五月五日当日

(十三) 估价作业日期:

二零一七年四月二十七日(受理日)至二零一七年五月八日(出具报告日)。

