

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：估价对象为王丹位于高新区长春南路 216 号美居三期小区南区 2 栋 3 层商铺 3 的商铺房地产。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 736 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号：2017-dak003-02878)记载：房屋权利人：王丹；房屋坐落：高新区长春南路 216 号美居三期小区南区 2 栋 3 层商铺 3；权证号：乌房高新区预字第 424287 号；所在层数：第 3 层；栋号：2；建筑面积：172.78 平方米；登记日期：2014 年 12 月 17 日；房屋性质：新建商品房；房产状态：当前手；冻结状态：未冻结。预告状态：预告权利人：王丹；预告证明号：乌房高新区预字第 424287 号；于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，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 6 月 22 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)		213.6425
	单价(元/m ²)		12365
估价结果	总价(万元)		213.6425
	单价(元/m ²)		12365

房地产单价：¥12365 元每平方米**大写金额：人民币壹万贰仟叁佰陆拾伍元每平方米****房地产总价：¥213.6425 万元****大写金额：人民币贰佰壹拾叁万陆仟肆佰贰拾伍元整**

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，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736号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号：2017-dak003-02878)记载，估价对象高新区长春南路216号美居三期小区南区2栋3层商铺3的商铺房地产已查封。

(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	 梁新钢	2017.7.4
汪建国	6619970020	 汪建国	2017.7.4

(十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一七年六月二十二日当日

(十三) 估价作业日期:

二零一七年六月十四日(受理日)至二零一七年七月四日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年七月四日

