

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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：因甘雅君与陈美旭、季歌民间借贷一案，乌鲁木齐市水磨沟区人民法院拟执行陈美旭位于水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 7 栋 3 层 2 单元 301 室住宅房地产，为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为陈美旭位于水磨沟区高尔夫路 633 号绿城·丁香花园揽秀苑 7 栋 3 层 2 单元 301 室的房地产，《不动产权证》（新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0003304 号）《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（（2018）新 0105 执 98、124 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-08141）记载：

估价对象状况一览表

房屋所有权人	权证号	房屋坐落	栋号	总层	所在层数	面积(m ²)	房屋性质	登记日期	房屋状态	修建年代	冻结状况
陈美旭	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0003304号	水磨沟区高尔夫路633号绿城·丁香花园揽秀苑7栋3层2单元301室	7	6	3	102.87	存量房产	2017年01月25日	当前予	2012	未冻结

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，未设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2018年7月16日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价对象及结果		估价方法及结果		估价结果
		测算结果		
		比较法	收益法	
水磨沟区高尔夫路 633 号 绿城·丁香花园揽秀苑 7 栋 3 层 2 单元 301 室、新(2017) 乌鲁木齐市不动产权第 0003304 号	总价(万元)	119.3292	95.5765	107.4580
	单价(元/m ²)	11600	9291	10446
汇总评估价值				107.4580

房地产市场价格：为人民币 107.4580 万元，大写金额：人民币壹佰零柒万肆仟伍佰捌拾元整。

单位建筑面积评估值：10446 元/平方米。

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	
		比较法	收益法
测算结果	总价(万元)	107.4580	
	单价(元/m ²)	10446	
估价结果	总价(万元)	107.4580	
	单价(元/m ²)	10446	

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、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、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《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》(2018)新 0105 执 98、124 号)、《不动产权证》(新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0003304 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号：2018-dak014-08141)记

载，估价对象水磨沟区高尔夫路633号绿城·丁香花园揽秀苑7栋3层2单元301室的房地产已查封。

5、于估价期日现场勘查，估价对象目前作为住宅正在使用。

6、至价值时点已取得不动产权证，估价结果内涵包括估价对象建筑物、室内不可移动的设施设备及室内装修部分的价值（不含室内家具、家电等动产的价值）及其相应分摊的土地使用权价值。

7、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：二零一八年八月九日

法定代表人：



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年八月九日



伍佰捌拾元整。单位建筑面积评估值：10446 元/平方米。

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象		比较法	收益法
	测算结果	总价(万元)		107.4580
单价(元/m ²)			10446	
估价结果	总价(万元)		107.4580	
	单价(元/m ²)		10446	

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王弟辉	6520150004		2018.8.9
汪建国	6619970020		2018.8.9

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一八年八月九日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一八年七月十一日(受理日)至二零一八年八月九日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年八月九日