

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季歌位于水磨沟区高尔夫路633号绿城·丁香花园揽秀苑13栋5层1单元501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：估价对象为季歌位于水磨沟区高尔夫路633号绿城·丁香花园揽秀苑13栋5层1单元501室住宅的房地产，于估价期日委托方尚未提供《房屋所有权证》。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）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak014-08142）《商品房预售合同》（编号：GF-2000-0171）记载：

买受人（季歌）购买的商品房为【预售商品房】，预售合同号：YS0352850；房屋坐落：水磨沟区高尔夫路633号绿城·丁香花园揽秀苑13栋5层1单元501室；用途：住宅用房；结构：钢筋混凝土结构；层高：3.2米；建筑层数：地上5层，地下1层；所在层数：第5层；建筑面积：129.83平方米；登记日期：2016年03月02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，未设定抵押、担保等他项权利。

于估价期日估价对象尚未办理《国有土地使用证》，估价对象座落于水磨沟区高尔夫路633号绿城·丁香花园揽秀苑13栋5层1单元501室。土

地登记情况：根据《商品房预售合同》记载，出卖人（新疆焯城万顺房地产开发有限公司）以出让方式取得位于水磨沟区高尔夫路 633 号、编号为的地块的土地使用权【出让证号】为：乌国用 2012 第 0036955 号。该地块土地面积：63622.43 平方米，规划用途：住宅；土地使用年限自 2011 年 11 月 29 日至 2061 年 11 月 29 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【暂定名】：绿城·丁香花园揽秀苑。建设工程规划许可证号为建字 650105201200507；施工许可证号为 650101201201180201.0008。

建设工程施工合同约定的开工日期为：2010 年 06 月 24 日，建设工程施工合同约定竣工日期为：2012 年 12 月 30 日。

截止价值时点，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：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：

估价方法及结果		测算结果		估价结果
		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 13 栋 5 层 1 单 元 501 室	总价(万元)	129.3107	102.8643	116.0940
	单价(元/m ²)	9960	7923	8942
汇总评估价值				116.0940

房地产市场价值：为人民币 116.0940 万元，大写金额：人民币壹佰壹拾陆万零玖佰肆拾元整。单位建筑面积评估值：8942 元/平方米。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价对象	比较法	收益法

7、至价值时点未取得房屋所有权证，估价结果内涵包括估价对象建筑物及其相应分摊的土地使用权价值，不包含室内二次装修。提醒报告使用者注意。

8、于价值时点勘查现场时，我评估机构对估价对象外观及估价对象所在地域周边情况均作了详细的调查与了解，但产权人未出现，故室内无法进入，且无法通过其他方式勘查到房屋内部情况，经与经办法官协商决定此次评估设定估价对象内部装修为毛坯，提醒报告使用者注意。

9、于估价期日现场勘查，估价对象目前作为住宅正在使用。

10、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



揽秀苑13栋5层1单元501室	单价(元/m ²)	9960	7923	8942
汇总评估价值				116.0940

房地产市场价值：为人民币 116.0940 万元，大写金额：人民币壹佰贰拾贰万壹仟捌佰叁拾元整。单位建筑面积评估值：8942 元/平方米。

房地产市场价值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)		116.0940
单价(元/m ²)			8942	
估价结果	总价(万元)		116.0940	
	单价(元/m ²)		8942	

(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七月十六日当日

(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

