



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2018)新0104执327号】案件中涉及的李兆军名下的位于乌鲁木齐市新市区西环北路928号恒大花园一期18栋3层1单元301室（建筑面积75.91平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）住宅用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年7月3日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评估总价：人民币53.70万元

评估单价：人民币7074元/平方米

大写金额：人民币伍拾叁万柒仟元整

- 提别提示：1、本估价报告自2018年7月6日起一年内有效。
2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王年



二〇一八年七月六日



注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司房地产估价师于2018年7月3日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018年7月3日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年7月3日



层1单元301号房住宅房地产，建筑面积75.91平方米及所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的乌鲁木齐市住房情况查询记录复印件摘录如下：

自然状况	坐落	乌鲁木齐市新市区西环北路928号恒大花园一期18栋3层1单元301室					
	土地性质	结构	用途	所在层/总层数	建筑面积	套内建筑面积	交付期限
权利状况	出让	砖混	住宅	3/6	75.91		
	权利人	证件号	权证号	拥有比例	来源	登记日期	
	李兆军	372927197212215238	乌产权证新市区字第2013486597号	100%	买卖	2013年12月20日	

1.2 他项权利状况

根据乌鲁木齐市住房情况查询记录中记载：乌鲁木齐市新市区西环北路928号恒大花园一期18栋3层1单元301室被抵押给交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，债券数额：281000元，约定期限：2011年5月17日至2033年5月17日，他项权证：乌房新市区他字第2014326222号。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前自用未出租，未设立租赁权。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象租赁权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况