

## 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：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：

估价对象为胡闯位于水磨沟区水磨沟路 268 号绿城玫瑰园依虹苑 8 栋 1 至 2 层 101 室的住宅房地产。根据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》（（2016）新 0105 执 665 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-CX0011-06900）等记载，估价对象坐落于水磨沟区水磨沟路 268 号绿城玫瑰园依虹苑 8 栋 1 至 2 层 101 室，所有权人为胡闯，证件号 650102197006053543，所有权证号为乌房权证水磨沟区字第 2010350651 号，建筑面积为 487.13 平方米，登记日期为 2010 年 06 月 08 日，房屋性质：存量房产；建成年份：2009；房屋状态：当前手；冻结状况：未冻结；预告状态：无预告。在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。

委托人于价值时点未提供《国有土地使用证》，故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：2018 年 4 月 20 日（实地勘察之日）；

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：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法 收益法
	测算结果	总价（万元）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	26180
估价结果	总价（万元）	1275.3063
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	26180

**房地产单价：¥26180 元/平方米****大写金额：人民币贰万陆仟壹佰捌拾元每平方米****房地产总价：¥1275.3063 万元****大写金额：人民币壹仟贰佰柒拾伍万叁仟零陆拾叁元整**

## 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。

**至价值时点未取得土地使用权证，估价结果内涵包括估价对象建筑物（不含室内二次装修以及家具、家电等动产的价值）及其相应分摊的土地使用权价值。**

4、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。

5、于估价期日评估委托人未提供《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：2018-CX0011-06900）登记结果为准。

6、截至价值时点，估价对象已有五次查封情况，提醒使用报告者注意。

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

8、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。

9、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，但未能进入房屋内部进行勘查，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不含室内二次装修以及家具、家电等动产的价值。于价值时点勘查现场时，估价对象周边房屋结构的勘查，设定估价对象为钢筋混凝土结构住宅，提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一八年六月一日

法定代表人：武管益



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年六月一日



## 一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真是和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

五、注册房地产估价师于 2018 年 4 月 20 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任，估价人员也不承担估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、没有外部专家和单位对估价报告提供重要的专业帮助。

七、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方应对提供资料的真实性负责。若资料发生变化，则应修正报告或重新评估。若因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

八、本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。无论报告是否加盖公章，报告的解释权为本评估机构所有。如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误

差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
张斌	6520050028	 张斌	2018.6.1
汪建国	6619970020	 汪建国	2018.6.1