

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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：估价对象为罗志宏位于米东区米东中路东四巷 12 号 1 栋 1 至 2 层房地产。根据《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院鉴定委托书》（（2016）新 0103 执 1849 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak022-00073）记载：权利人：罗志宏；房屋坐落：米东区米东中路东四巷 12 号 1 栋 1 至 2 层；权证号：乌房权证米东区字第 2012363904 号；房屋性质：存量房产；登记日期：2012 年 07 月 03 日；建筑面积：500.00 平方米；房产状态：当前手；建成年份：1992 年；冻结状态：未冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押；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。

根据委托方提供的《土地登记审批表》、《土地他项权证》记载：土地使用权人：罗志宏；坐落：米东区乌奇公路；地号：06-020-00105；权属性质：国有土地；地类（用途）：住宅用地；使用权类型：出让；使用权面积：419.92 平方米；终止日期：2017 年 04 月 25 日。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。

三、价值时点：2017 年 12 月 12 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：房产评估采用成本法；土地评估采用基准地价系数修正法及市场比较法。

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	成本法（1-2层，住宅）	基准地价修正系数法、市场比较法（土地）
	测算结果	总价（万元）	130.1500
单价（元/m <sup>2</sup> ）		2603	20
估价结果	总价（万元）	130.1500	0.8398
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2603	20
合计		130.9898	

**房产价值：¥130.1500 万元****大写金额：人民币壹佰叁拾万零壹仟伍佰元整****土地价值：¥0.8398 万元****大写金额：人民币捌仟叁佰玖拾捌元整****房地产总价值：¥130.9898 万元****大写金额：人民币壹佰叁拾万零玖仟捌佰玖拾捌元整****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，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《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院鉴定委托书》（（2016）新 0103 执 1849 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak022-00073）、《房屋他项权证》（乌房权证米字第 2015361911 号）记载：估价对象已设定他项权。

5、根据《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院鉴定委托书》（（2016）新 0103 执 1849 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak022-00073）

记载：估价对象已查封。

6、因委托方未能调取到估价对象所在宗地的《国有土地使用证》，故本次评估根据委托方提供的《土地登记审批表》为依据。

7、根据实地勘查，估价对象为地上2层，地下1层的混合结构住宅，此次评估范围为地上1至2层及估价对象所在宗地土地使用权。提醒报告使用者注意。

8、估价对象于价值时点土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2017年04月25日，如到期后进行拍卖或转让，需缴纳相关土地出让费用，具体土地出让金额由估价对象所在地国土资源局决定，提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一八年一月二日

法定代表人：



新疆华利安房地产土地评估有限公司



二零一八年一月二日

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
梁新钢	6520140006		2018.1.2
汪建国	6619970020		2018.1.2