

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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：估价对象为纪志林位于新市区喀什东路 23 号附 1 号-1 层，1 至 2 层及三层超建房地产。根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2016）新 0104 执 2767 号）、《房屋所有权证》（乌房权证新市区字第 2009395513 号）《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak024-00562）记载：

房屋状况一览表

权利人	房屋坐落	权证号	建筑面积	房产状态	规划用途	产权来源	产别	结构	房屋性质	登记日期	冻结状态	预告状态	预告抵押状
纪志林	新市区喀什东路 23 号附 1 号-1 层	乌房权证新市区字第 2009395513 号	103.25	存量房产	地下室	新建	私有房产	混合结构	存量房产	2009 年 12 月 16 日	未冻结	无预告	无预告抵押
	新市区喀什东路 23 号附 1 号 1 至 2 层		436.82	存量房产	住宅	新建	私有房产	混合结构	存量房产	2009 年 12 月 16 日	未冻结	无预告	无预告抵押
	合计		540.07	注：另有第三层超建部分，面积为：218.41 平方米									

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《国有土地使用证》记载：国有土地使用权证号：乌国用（2009）第 0034731 号；土地使用权人：纪志林；坐落：新市区株州路东九巷 11 号；地号：0306100171；图号：65.25-45.75；地类（用途）：住宅用地；使用权类型：划拨；使用权面积：225.29 平方米；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1月25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层地下室）	成本法（1-2层，住宅）	成本法（3层超建部分）	基准地价修正系数法、市场比较法（土地）
测算结果	总价（万元）		16.7265	100.6870	50.3435	54.9257
	单价（元/m ² ）		1620	2305	2305	2438
估价结果	总价（万元）		16.7265	100.6870	50.3435	54.9257
	单价（元/m ² ）		1620	2305	2305	2438
合计			167.7570			54.9257

房产价值：¥167.7570 万元

大写金额：人民币壹佰陆拾柒万柒仟伍佰柒拾元整

土地价值：¥54.9257 万元

大写金额：人民币伍拾肆万玖仟贰佰伍拾柒元整

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《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》((2016)新 0104 执 2767 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2017-dak024-00562) 记载: 估价对象已设定他项权。

5、根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》((2016)新 0104 执 2767 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2017-dak024-00562) 记载: 估价对象已查封。

6、根据《房屋所有权证》记载及现场实地勘查, 估价对象第三层为超建部分, 经与经办法官协商一致决定此次评估仅对超建部分的价值做阐述, 对超建部分的权属情况以及合法性不做阐述。提醒报告使用者注意。

7、估价对象于价值时点土地使用权类型为划拨, 如后期进行拍卖或转让, 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。

8、估价对象为自建住宅, 部分房屋现为出租状态。提醒报告使用者注意。

八、致函日期: 二零一七年二月二十一日

法定代表人:

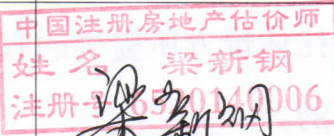
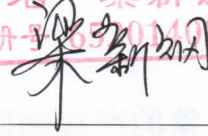
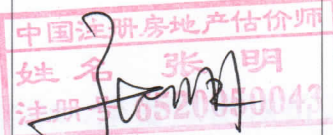
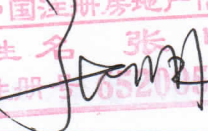


新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年二月二十一日

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	 	2017.2.21
张明	6520050043	 	2017.2.21