

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：估价对象为杜林玉位于水磨沟区龙盛街 68 号百万庄机械城 7-8 栋 1 层 1, 2 层 2, -1 层的房地产。根据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估鉴定委托书》((2016)新 0105 执 954 号)、《房屋所有权证》(证号：乌房权证水磨沟区字第 2010423875 号)《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号：2017-dak003-02875)记载：

房屋所有权人	使用权证号	共有情况	房屋坐落	规划用途	层数	面积(m ²)	产权来源	产别	结构	房屋性质	房产状态	建成年份	冻结状态	预告状态	预告抵押状
杜林玉	乌房权证水磨沟区字第 2010423875 号	单独所有	水磨沟区龙盛街 68 号百万机械城 7-8 栋 1 层 1	商住	1	108.06	买卖	私有房产	砖混结构	存量房产	当前手	1998	未冻结	无预告	无预告抵押
			水磨沟区龙盛街 68 号百万机械城 7-8 栋 2 层 2	住宅	2	132.93									
			水磨沟区龙盛街 68 号百万机械城 7-8 栋 -1 层	地下室	-1	102.57									
合计						343.56									

于价值时点委估房地产权明晰、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《国有土地使用证》记载：土地使用权证号：乌县国用(2000)字第 7289 号；土地使用者：杜林玉；座落：乌市苏州东路 2 号(7-8)；地号：207B62；图号：58-48.00, 58-48.25；用途：住宅；土地登记：七级；使用权类型：出让；终止日期：2049 年 8 月 23 日；使用权面积：194.12 平方米。

三、价值时点：2017 年 6 月 15 日；

四、价值类型：市场价值；

其间的差异对比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 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（地下室）	比较法（1层）	比较法（2层）
测算结果	总价（万元）		14.9957	37.5184	46.1533
	单价（元/㎡）		1462	3472	3472
估价结果	总价（万元）		14.9957	37.5184	46.1533
	单价（元/㎡）		1462	3472	3472
合计				98.6674	

房地产总价：¥98.6674 万元

大写金额：人民币玖拾捌万陆仟陆佰柒拾肆元整

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006		2017.6.30
汪建国	6619970020		2017.6.30

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年六月十五日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年一月四日（受理日）至二零一七年六月三十日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年六月三十日