

## 致估价委托人函

### 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托,我公司根据国家有关房地产估价的规定,本着独立、客观、公正的原则,采用科学的估价方法,对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作,在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

#### 一、估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为吴文旋所有的位于广州市番禺区大石镇沙溪珠江花园龙泉居北江街18号房产A65号住宅用房及房屋应分摊土地,不包含房屋二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

##### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于番禺市大石镇沙溪珠江花园,小区四至为东至道路,南至南江街,西至北江街16号,北至道路。

估价对象所在楼栋为总层数三层的砖混结构住宅,外墙瓷砖,单元钢化玻璃门,铝合金窗。估价对象位于第一至三层,估价对象户型为四室三厅、一厨三卫五阳,房屋建筑面积177.07平方米,房屋登记规划用途为住宅,建成年份为1994年。

经估价人员实地调查或查勘估价对象目前维护状况差,水、电、燃气等基础设施设备齐全但破损严重。

##### 3、估价对象权属状况

估价对象未取得不动产权属证书,但已签订(94)珠江购字第1549号《房屋买卖合同》,购买人为吴文旋。登记坐落为广州市番禺区大石镇沙溪珠江花园龙泉居北江街18号房产A65号。依据房地合一原则,本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

#### 二、估价目的

为委托方办理新疆新业国有资产经营(集团)有限责任公司与新疆夏日工贸公司、新疆石油公司贸易发展公司、新疆汉渊产业有限公司借款合同纠纷一案中涉及的新疆汉渊产业有限公司以其法定代表人吴文旋名义购买的位于广州市番禺区大石镇沙溪珠江花园龙泉居北江街18号房产A65号房地产的市场价值提供价格鉴证。

#### 三、价值时点

依据委托鉴定书,本次估价价值时点为2017年9月13日,估价人员实地查勘日为2017年10月16日。



## 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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师范新辉已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、本次估价结果不包括房屋二次装修价值。

8、依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘彬

中国注册房地产估价师

（注册号 6520110003）

注册号 6520110003

刘彬

2017.11.1

注册房地产估价师：张书杰

中国注册房地产估价师

（注册号 6520080006）

姓名 张书杰  
注册号 6520080006

张书杰

2017.11.1