

## 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：因申请人孙琼与被申请人张大旗、骆翔、新疆大旗房地产开发有限公司一案，乌鲁木齐市新市区人民法院拟执行骆翔位于米东区米东南路6192号5栋1至2层、5栋3层02室、5栋3层01室房地产，对该房地产进行市场价值评估，为乌鲁木齐市新市区人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为骆翔位于米东区米东南路6192号5栋1至2层、5栋3层02室、5栋3层01室的房地产，根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新0104执3258号）、《房屋所有权证》（证号：米房权证友字第00062606号、米房权证友字第00062608号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（编号：2018356821）记载：

估价对象状况一览表

序号	权利人	不动产权证号	房屋坐落	所在层数/总层数	不动产状态	产权来源	登记日期	异议状态	限制状态	房屋结构	房屋性质	房屋规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	骆翔	米房权证友字第00062606号	新市区米东南路6192号5栋1至2层	1-2层/4层	当前手	其他	2013-1-16	无异议	未限制	钢筋混凝土	存量房产	会所	779.48
2		米房权证友字第00062608号	新市区米东南路6192号5栋3层02室	3层/4层									218.96
3		新市区米东南路6192号5栋3层01室	3层/4层	144.48									
合计												1142.92	

于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，已设定抵押他项权利。

截至价值时点，评估委托方未提供《国有土地使用证》，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12月11日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：成本法、收益法

六、估价结果：

估价方法及结果估价对象及结果		测算结果		估价结果
		成本法	收益法	
骆翔位于米东区米东南路6192号5栋1至2层、5栋3层02室、5栋3层01室	总价(万元)	476.5976	592.7183	534.6580
	单价(元/m <sup>2</sup> )	4170	5186	4678
汇总评估价值				534.6580

房地产市场价格：为人民币534.6580万元，大写金额：人民币伍佰叁拾肆万陆仟伍佰捌拾元整。单位建筑面积评估值：4678元/平方米。

### 房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法		成本法、收益法（5栋1至2层）	成本法、收益法（5栋3层02室）	成本法、收益法（5栋3层01室）
测算结果	总价（万元）	364.6407	102.4295	67.5877
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4678	4678	4678
估价结果	总价（万元）	364.6407	102.4295	67.5877
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4678	4678	4678
合计（万元）		534.6580		

七、特别提示：

- 1、本估价报告应有“估价结果报告”提供给委托方。
- 2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、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。

4、根据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》（（2018）新 0104 执 3258 号）、《房屋所有权证》（证号：米房权证友字第 00062606 号、米房权证友字第 00062608 号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（编号：2018356821）记载，估价对象米东区米东南路 6192 号 5 栋 1 至 2 层、5 栋 3 层 02 室、5 栋 3 层 01 室的房地产已查封。

5、于估价期日现场勘查，估价对象目前为出租作为幼儿园正在使用。

6、估价对象《房屋所有权证》证载设计用途为会所，《商品房买卖合同》用途为住宅。

7、委托方未提供《国有土地使用证》，经估价师调查，于估价期日该房屋未取得《国有土地使用证》。

8、估价结果内涵包括估价对象建筑物、室内不可移动的设施设备及室内装修部分的价值（不含室内家具、家电等动产的价值）及其相应分摊的土地使用权价值。

9、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。

八、致函日期：二零一八年十二月二十日

法定代表人：管益武




新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十二月二十日

	单价 (元/m <sup>2</sup> )	4678	4678	4678
估价结果	总价 (万元)	364.6407	102.4295	67.5877
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	4678	4678	4678
合计 (万元)		534.6580		

## (十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
王第辉	6520150004		2018.12.20
管益武	6520060034		2018.12.20

## (十二) 实地查勘期:

实地查勘期为二零一八年十二月十一日当日

## (十三) 估价作业日期:

二零一八年十二月五日 (受理日) 至二零一八年十二月二十日 (出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十二月二十日

