

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

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：因新疆北方汇通实业有限公司与新疆天钢商贸有限公司、贾玉龙、程杰买卖合同纠纷一案，乌鲁木齐市头屯河区人民法院拟执行程杰位于高新区河北东路 258 号华源国秀家园 H3 栋 11 层 1 单元 1102 室住宅房地产，为乌鲁木齐市头屯河区人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为程杰位于高新区河北东路 258 号华源国秀家园 H3 栋 11 层 1 单元 1102 室的房地产，《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》（（2018）新 0106 执 442 号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018322653）记载：

估价对象状况一览表

房屋所有权人	不动产权证号	房屋坐落	栋号	所在层数	面积(m ²)	不动产状态	产权来源	用途	登记日期	异议状态	限制状态	房屋结构	房屋性质
程杰	乌房权证高新区字第 2013378990 号	高新区河北东路 258 号华源国秀家园 H3 栋 11 层 1 单元 1102 室	H3	11	151.58	当前手	其他	住宅	2008-11-7	无异议	未限制	钢筋混凝土	存量房产

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、担保等其他项权利。

三、价值时点：2018 年 10 月 9 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	比较法、收益法
	测算结果	总价(万元)
单价(元/m ²)		7950
估价结果	总价(万元)	120.5061
	单价(元/m ²)	7950

房地产市场价格价值：为人民币 120.5061 万元，大写金额：人民币壹佰贰拾万零伍仟零陆拾壹元整。单位建筑面积评估值：7950 元/平方米。

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《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》（（2018）新 0106 执 442 号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018322653）记载，估价对象高新区河北东路 258 号华源国秀家园 H3 栋 11 层 1 单元 1102 室的房地产已查封。

5、于估价期日现场勘查，估价对象现作为住宅正在使用。

6、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。

7、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：二零一八年十月十九日

法定代表人：管益武




新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十月十九日



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
王弟辉	 中国注册房地产估价师 姓名 6520150004 注册号 6520150004		2018.10.19
汪建国	 中国注册房地产估价师 姓名 6619970020 注册号 6619970020		2018.10.19