

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托《评估机构委托书》[编号：（2019）新 0104 执恢 98 号]，我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为位于江夏区经济技术开发区大桥新区大花岭村联发·龙湾二期 4 栋 1 单元 20 层 4 室的房地产（包含建筑面积为 115.79m²的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），依据《武汉市房屋交易查询结果告知单》登记内容，买受人为张琳，房屋总层数：33 层，所在层：20 层，估价对象房屋用途为住宅，合同类型：商品房，合同备案号：夏 113045908，备案时间：2012/7/4。

3. 价值时点：2019 年 12 月 6 日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定张琳位于江夏区经济技术开发区大桥新区大花岭村联发·龙湾二期 4 栋 1 单元 20 层 4 室住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 12 月 6 日）的房地产市场价值为人民币 139.53 万元，大写：人民币壹佰叁拾玖万伍仟叁佰元整，折合单价：人民币 12050 元/平方米。



武汉市房屋交易查询结果告知单 (合同备案)

查询编号: 11-201905-0121-4620776 打印时间: 2019-05-16 10:32:28

合同双方情况	出卖人	武汉鸿信世纪置业有限公司			
	买受人	张琳			
	证件类型	/***			
	证件号码	42212719820726062X			
备案情况	房屋坐落	联发·龙湾二期栋1单元20层4号房			
	备案合同房屋状况	总层数	所在层	建筑面积	房屋用途
		33	20	115.79	住宅
	合同类型	商品房			
	合同备案号 (编号)	夏113045908			
	房屋交易告知书编号 (合同备案)	/***			
	合同价格	63.6931			
	备案时间	2012/7/4			
	备案状态	合同备案审核通过			
	备注				

江夏区
 (查询专用章服务专用章)
 年 月 日
 日期: 2019年5月16日

江夏区
 房地产交易所
 仅作
 日期: 2019年

武汉市房屋抵押记载信息单

打印时间: 2019-05-16 10:31:58 数据查询时间: 2019-05-16 10:31:43 编号: 11-201905-0121-4620776

抵押人	张琳***		
抵押人证件号码	42212719820726062X***		
债务人	张琳***	债务人证件号码	/***
抵押权人	中国建设银行股份有限公司湖北省分行***		
房屋坐落	江夏区经济开发区大桥新区大花岭村联发·龙湾二期栋1单元20层4室***		
抵押部位	江夏区经济开发区大桥新区大花岭村联发·龙湾二期栋1单元20层4室***		
担保物建筑面积	115.91平方米***	评估总价	人民币63.69万元***
期房抵押证明	夏2012006196***	抵押物权证号	商品房买卖合同夏113045908***
被担保主债权的数额	人民币44.5万元***		
履行债务期限	2012年09月20日至2042年09月20日	抵押类型	预售商品房合同抵押权设立***
核准登记日期	2012年10月15日	发证日期	2012年10月25日***
抵押设定日期	2012年09月20日	注销日期	/***
变更记载	/***		
他项证补发状况	/***		
备注	根据全市不动产登记职能划分, 我单位档案信息查询范围为2016年6月24日前登记信息, 2016年6月24日后登记的信息请至不动产登记中心查询。***		

出具单位印章:

