

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：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据。

二、估价对象：估价对象为李娟位于新市区银川路 768 号新投国际花园 10 栋 1 层 2 单元 102 的住宅房地产。根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-dak022-14707）、《房屋他项权证》（乌房他证新市区字第 2015304011 号）等记载，估价对象坐落于新市区银川路 768 号新投国际花园 10 栋 1 层 2 单元 102；房屋所有权证号：乌房权证新市区字第 2014362128 号；房屋所有权人为李娟，房屋性质：存量房产；登记日期：2014 年 05 月 20 日；建筑面积：98.67；房产状态：当前手；建成年份：2012 年；冻结状态：未冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押；产别为私有房产；结构为钢筋混凝土结构；产权来源为买卖；评估当事人于价值时点未提供《房屋所有权证》本次评估以《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-dak022-14707）、《房屋他项权证》（乌房他证新市区字第 2015304011 号）等记载查询结果为准，在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、担保等他项权利。

评估当事人于价值时点未提供《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未知。

三、价值时点：2016 年 12 月 21 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法；

六、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(万元)
	单价(元/m ²)	7295	6200
估价结果	总价(万元)	71.9798	
	单价(元/m ²)	7295	

房地产单价：¥7295.00 元

- 均 15% 611828.3元

大写金额：人民币柒仟贰佰玖拾伍元整

房地产总价：¥71.9798 万元

大写金额：人民币柒拾壹万玖仟柒佰玖拾捌元整

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、本次评估价值仅为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据，不做其他用途，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、评估当事人于价值时点未提供《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，提醒报告使用者注意。

5、截至价值时点估价对象已设定抵押等他项权，提醒报告使用者注意。

6、由于被申请人不配合现场勘查，工作人员未能进入房屋进行实地考察，与法院沟通后，经法官要求设定房屋内装修情况为毛坯，故本次评估不含装修价值，特此说明。

7、截至价值时点估价对象已被法院查封，特此说明。

8、由于估价对象他项权证号在《乌鲁木齐市住房情况查询记录》和《房屋他项权证》中记载不一致，根据房地产估价规范中规定，若存在不一致情况，以记载簿为准，特此说明。

八、致函日期：二零一六年十二月二十七日

法定代表人



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月二十七日



房地产单价：¥7295.00 元

大写金额：人民币柒仟贰佰玖拾伍元整

房地产总价：¥71.9798 万元

大写金额：人民币柒拾壹万玖仟柒佰玖拾捌元整

(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	 梁新钢	2016.12.27
汪建国	6619970020	 汪建国	2016.12.27

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一六年十二月二十一日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一六年十二月十四日（受理日）至二零一六年十二月二十七日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月二十七日