

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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、公正的市场价值依据。

二、估价对象：估价对象为汤华位于天山区文艺路 171 号 1 号楼-1 层负壹层的房地产。根据《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》（（2016）新 0102 执 1204 号）、《房屋所有权证》（所有权证号：乌房权证天山区字第 2014340888 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2016-dak017-13483）记载：所有权证号：乌房权证天山区字第 2014340888 号；房屋所有权人：汤华；共有情况：单独所有；房屋坐落：天山区文艺路 171 号 1 号楼-1 层负壹层；登记日期：2014 年 04 月 18 日；规划用途：库房；总层数：7（-1）层；估价对象所在层数：-1 层；建筑面积：806.78 平方米；建筑年代：1995 年；产别：私有房产；结构：钢筋混凝土结构；产权来源：买卖；房屋性质：存量房产；房产状态：当前手；冻结状态：未冻结；预告状态：无预告；预告抵押状：无预告抵押；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。

根据《国有土地使用证》（土地使用权证号：乌国用（1999）字第 0001078 号）记载：土地使用权证号：乌国用（1999）字第 0001078 号；土地使用者：新疆建银房地产开发总公司；座落：天山区文艺路；地号：124-17-5；图号：50.50-49.50；用途：商业服务业、商业用房用地；土地登记：壹级；使用权类型：出让；终止日期：2044 年 3 月；使用权面积：1547.80 平方米。估价对象于价值时点尚未办理土地使用权分割手续，分摊地使用权面积未知。

三、价值时点：2016 年 11 月 29 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	收益法
测算结果	总价(万元)	701.2532
	单价(元/m ²)	8692
估价结果	总价(万元)	701.2532
	单价(元/m ²)	8692

房地产单价：¥8692 元每平方米

大写金额：人民币捌仟陆佰玖拾贰元每平方米

房地产总价：¥701.2532 万元

大写金额：人民币柒佰零壹万贰仟伍佰叁拾贰元整

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，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《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》((2016)新 0102 执 1204 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号：2016-dak017-13483)记载估价对象天山区文艺路 171 号 1 号楼-1 层负壹层的商业用房房地产已

封。

5、根据《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》((2016)新 0102 1204 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2016-dak017-13483)、《房屋他项权证》(他项权证号: 乌房他证天山区字第 2015303916 号)记载: 估价对象已设定他项权。

6、根据《房屋所有权证》记载估价对象规划用途为库房。于价值时点查现场时估价对象目前作为商业房产正在营业。

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。

提醒报告使用者注意。

八、致函日期: 二零一六年十二月七日

法定代表人: 管益武

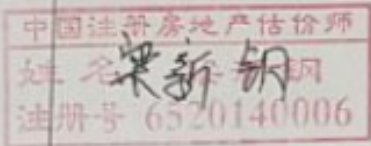
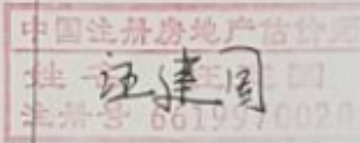


新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月七日

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
梁新钢	6520140006		2016.12.7
汪建国	6619970020		2016.12.7