

致 估 价 委 托 人 函

乌鲁木齐市头屯河人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、 估价对象

估价对象为杨国勤所有的房地产（评估范围包括房屋、不可移动的设施设备及分摊的土地使用权），坐落于乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 6-8 栋 6 层 1 单元 601 号，证载建筑面积为 51.22 平方米，设计用途为住宅；委托方未提供估价对象土地使用权证，经实地调查估价对象所占宗地为国有土地，用途为住宅用地。

房地产信息如下表：

房产证号	房屋坐落	房屋所有权人	结构	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	设计用途	修建年份	土地使用权信息
乌房权证经开字第 2015350621 号	乌鲁木齐市头屯河区八钢生活区 6-8 栋 6 层 1 单元 601 号	杨国勤	砖混	6	6	51.22	住宅	1989 年	宗地为国有土地，用途为住宅用地

三、 价值时点

本次评估的价值时点为 2019 年 1 月 14 日。

四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2019年1月14日）的评估价值为人民币100903元（大写：壹拾万零玖佰零叁元整），评估单价1970元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

1、以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

2、如报告使用人对估价报告有异议，请于收到报告5日内向估价报告委托方书面提出异议书。

估 价 师 声 明

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2019 年 1 月 14 日对估价对象进行了实地查勘，但因房屋所有权人未到场未能入户查勘。

7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
钟婉玲	6520140008		2019.2.22
孟福全	6520060007		2019.2.22



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2018-dak041-06321

根据 杨国勤 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	杨国勤	证件号	622626199005084317
房屋坐落	头屯河区八钢生活区6-8栋6层1单元601		
权证号	乌房权证经开字第2015350621号		
权利人	杨国勤	房屋性质	存量房产
登记日期	2015年05月06日	建筑面积	51.22
房产状态	当前手	建成年份	
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市水磨沟区支行	他项权证 乌房他证经开字第2015317234号
	债券数额	130000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2015年05月06日	约定期限 2015年05月05日至2032年05月05日
	房屋坐落	头屯河区八钢生活区6-8栋6层1单元601	
查封状况	无查封		
本次查询结果共 1 条			
<p>1、该查询记录为乌鲁木齐市市区范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。</p> <p>4、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。</p> <p>5、此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>			

该记录申请查询用途为其他