

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《鉴定委托书》〔（2015）乌中执字第 301 号〕，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. 估价对象：为新疆福宁房地产开发有限公司博乐分公司所属，位于八十六团四连福宁商贸城 4 号楼 3 层和 8 号楼 206、207、208、209 号商业用途房地产，包括总建筑面积 2,515.68 m<sup>2</sup>的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。依据《建设工程规划许可证》、《国有土地使用证》、《房产测绘报告》、《商品房预售许可证》及《鉴定委托书》〔（2015）乌中执字第 301 号〕，估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

序号	房屋坐落	房号	结构	规划用途	修建年代	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	八十六团四连 (博乐市建国 路 8 号)	8#-206 铺	框架	商业	2014	4	2	209.74
2		8#-207 铺	框架	商业	2014	4	2	319.59
3		8#-208 铺	框架	商业	2014	4	2	188.84
4		8#-209 铺	框架	商业	2014	4	2	227.07
5		4# (301-310 铺)	框架	商业	2014	4	3	1,570.44
6	合计							2,515.68

2. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。
3. 价值时点：2017 年 4 月 24 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，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 722.55 万元，大写：人民币柒佰贰拾贰万伍仟伍佰元整（详见房地产市场价格评估结果汇总表）。

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

序号	项目坐落	房号	结构	规划用途	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	八十六团四连	8#-206 铺	框架	商业	2	209.74	3994.00	83.77
2		8#-207 铺	框架	商业	2	319.59	3994.00	127.64
3		8#-208 铺	框架	商业	2	188.84	3994.00	75.42
4		8#-209 铺	框架	商业	2	227.07	3994.00	90.69
5		4#-(301-310 铺)	框架	商业	3	1,570.44	2197.00	345.03
6						2,515.68		722.55

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2017 年 5 月 22 日至 2018 年 5 月 21 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



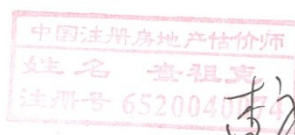

2017 年 5 月 22 日

### 一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的查祖克已于 2017 年 4 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师禹晓琼未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040074	 查祖克	2017.5.21
禹晓琼	6520070022	 禹晓琼	2017. 5.21