

## 致委托方函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：位于宜兴市金三角副食城 48 号店面房地产，依据《宜兴市房屋权属证明》记载总建筑面积 64.68 平方米（底层商业用房建筑面积 30.51 平方米，二层住宅用房建筑面积 34.17 平方米）。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2017 年 08 月 31 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：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，采用公认的估价方法，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公开市场价值为人民币 647059 元，大写：人民币陆拾肆万柒仟零伍拾玖元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市

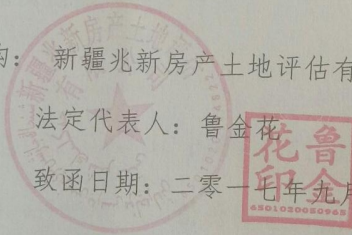


场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、  
过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：二零一七年九月七日





# 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓 名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 房地产估价师 60051	鲁金花
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李 松 房地产估价师 6520074006	李松



# 估价结果报告

## 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系电话：18999243308（王小飞）

## 二、估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

## 三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

## 四、估价对象

### 1. 估价对象范围

估价对象为胡锁君所有的位于宜兴市金三角副食城 48 号店面，总建筑面积为 64.68 m<sup>2</sup>混合结构商住用房，不包含房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

### 2. 估价对象基本状况

估价对象为混合结构商住用房，修建年代为 1997 年，目前出租用于

天成商贸陈皮酒店面（1层店面，2层存放杂货），建筑外墙为铺贴条形面砖，窗户为塑钢窗，室内地面铺贴地砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚无吊顶装饰，估价对象上水、下水、电、通讯等设施齐备完全，维护状况一般。

### 3. 位置状况：

估价对象宗地四至：东临沱滨大道，西临宜兴金鼎食品批发，南临宜兴汽车客运站，北临新达味副食批发，周围公共配套设施较为齐全，附近有宜兴金鼎食品批发、新达味副食批发站、宜兴汽车客运站、宜兴市佳誉酒店用品、锦江之星、兴鑫烟酒批发、宜兴市小商品市场、宜兴市公路客运有限公司、7天连锁酒店、徐悲鸿广场、阳羨之星旅馆、旺旺南北干货、等，估价对象所在建筑物总层数为地上二层，整栋楼的朝向为坐西朝东。

### 4. 交通状况：

估价对象位于沱滨大道，该道路为生活型主干道，有108路、10路、113路、14路、16路、2路、4路、5路、9路、7路等公交车在附近设有站点，可直达或中转至全市各处，出行方便，无交通管制。

### 5、外部配套设施状况：

估价对象区域内基础设施完善，具备城市规划需要，已达到通路、通电、通上水、通下水、通暖、通讯的“六通”开发水平，服务功能到位；区域内银行、邮电、通讯、学校、医院等公共配套服务设施齐全，餐饮、超市、蔬菜店分布较多。

## 五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一七年八月三十一日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一七年八月三十一日。