

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本公司对克拉玛依市瑞鑫房地产开发有限责任公司位于克拉玛依市友谊路以东、昆仑路以南永安小区及永安商业街（一期）1至3层在建工程的市场价值进行了评估。估价对象9栋、10栋1-3层商业、住宅、商业办公及公共设施用途房产预测总建筑面积5716.20平方米，9栋、10栋1层预测总建筑面积为2198.34平方米，其中友谊路76-1-2商业房产预测建筑面积为203.45平方米、友谊路76-1-3商业房产预测建筑面积为362.59平方米、友谊路76-1-4商业房产预测建筑面积为225.49平方米、友谊路76-1-5商业房产预测建筑面积为367.22平方米、友谊路76-1-6商业房产预测建筑面积为245.50平方米；9栋1层商业办公房产9-102预测建筑面积为108.50平方米，10栋1层住宅用途房产10-101预测建筑面积为139.30平方米、10-102预测建筑面积为110.86平方米、10-103预测建筑面积为158.86平方米，9栋1层9-101物业用房预测建筑面积为160.90平方米、9-103公共卫生间预测建筑面积为66.42平方米、76-1-1便民直销菜店预测建筑面积为49.25平方米；9栋、10栋2层预测总建筑面积为2739.38平方米，其中友谊路76-2-1商业房产预测建筑面积为861.59平方米、友谊路76-2-2商业房产预测建筑面积为329.04平方米、友谊路76-2-3商业房产预测建筑面积为463.40平方米、友谊路76-2-4商业房产预测建筑面积为379.84平方米，9栋2层商业办公房产9-201预测建筑面积为150.03平方米，9-202预测建筑面积为139.84平方米，10栋2层住宅用途房产10-201预测建筑面积为139.30平方米、10-202预测建筑面积为117.48平方米，10-203预测建筑面



积为 158.86 平方米；9 栋、10 栋三层预测建筑面积为 778.48 平方米，其中 9 栋 3 层商业办公用途房产 9-301 预测建筑面积为 188.52 平方米、9-302 预测建筑面积为 174.92 平方米，10 栋 3 层住宅用途房产 10-301 预测建筑面积为 139.05 平方米、10-302 预测建筑面积为 117.13 平方米、10-303 预测建筑面积为 158.86 平方米；价值时点为 2016 年 7 月 28 日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供在建工程市场价值参考依据；价值类型为在建工程公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用成本法和假设开发法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的评估总价为 2334.71 万元（大写金额：人民币贰仟叁佰叁拾肆万柒仟壹佰元整），平均评估单价 4292 元/平方米。详见估价结果明细表。

估价结果明细表

序号	估价对象	评估单价 元/平方米	建筑面积 平方米	评估总价 万元
1	1 层商业友谊路 76-1-2	7317	203.45	148.86
2	1 层商业友谊路 76-1-3	7317	362.59	265.31
3	1 层商业友谊路 76-1-4	7317	225.49	164.99
4	1 层商业友谊路 76-1-5	7317	367.22	268.70
5	1 层商业友谊路 76-1-6	7317	245.50	179.63
6	2 层商业友谊路 76-2-1	3975	861.59	342.48
7	2 层商业友谊路 76-2-2	3975	329.04	130.79
8	2 层商业友谊路 76-2-3	3975	463.40	184.20
9	2 层商业友谊路 76-2-4	3975	379.84	150.99

**新疆正阳房地产评估测绘有限公司**  
 房地产司法鉴定评估报告

10	1层住宅 10-101	2119	139.30	29.52
11	1层住宅 10-102	2119	110.86	23.49
12	1层住宅 10-103	2118	158.86	33.65
13	2层住宅 10-201	2135	139.30	29.74
14	2层住宅 10-202	2135	117.48	25.08
15	2层住宅 10-203	2134	158.86	33.90
16	3层住宅 10-301	2135	139.05	29.69
17	3层住宅 10-302	2135	117.13	25.01
18	3层住宅 10-303	2134	158.86	33.90
19	1层办公 9-102	3081	108.50	33.43
20	2层办公 9-201	3082	150.03	46.24
21	2层办公 9-202	3082	139.84	43.10
22	3层办公 9-301	3082	188.52	58.10
23	3层办公 9-302	3082	174.92	53.91
24	<b>合计</b>		5439.63	2334.71

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失；估价的详细结果、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》。

**新疆正阳房地产评估测绘有限公司**

法人（签字、签章）

刘伟

2016年12月30日



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师中的轩富强、刘佳对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。实地查勘日期：2016年7月28日

7、没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

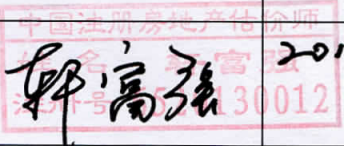
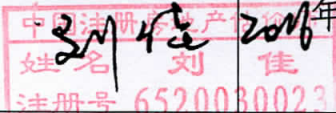
8、参加本次估价的注册房地产估价师郑重承诺和保证，在本次估价活动中严格遵守职业道德，具备专业胜任能力，勤勉尽责的完成本次估价业务。

9、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的后果与本估价机构和估价师无关。

10、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、完整性、合法性承担法律责任。因资料不实造成评估结果失真的，估价机构和估价人员不承担相应的法律责任。

11、估价对象 9 栋 1 层物业用房、公共卫生间、便民直销菜店均为公共设施用房，因此本次评估不予评估。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
轩富强	6520130012	 轩富强	2016年12月30日
刘佳	6520030023	 刘佳	2016年12月30日