

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

我公司受贵院的委托【《评估委托书》，编号：(2017)新0102执396号】，对申请执行人乌鲁木齐银行股份有限公司新合支行与被执行人黄文农、王清珍、庄龙进借款合同纠纷一案中的涉案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、**估价对象及范围**：为位于乌鲁木齐市天山区青年路356号月光小区2栋1层1单元15至20号商业用途房地产。本次估价范围包括总建筑面积712.15㎡（各个商铺建筑面积分别详见下表）房屋所有权及相应分摊的总面积199.42㎡（各个商铺分摊面积详见下表）国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

估价对象房产基本概况详见下表：

序号	所有人	房产证号	房产座落	用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
1	黄文农	乌房权证天山区字第2010341718号	天山区青年路356号月光小区2栋1层1单元15号	商铺	钢混	14	1	103.70
2	黄文农	第2010341712号	月光小区2栋1层1单元16号	商铺	钢混	14	1	78.55
3	黄文农	第2010341717号	月光小区2栋1层1单元17号	商铺	钢混	14	1	132.22
4	王清珍	第2010341714号	月光小区2栋1层1单元18号	商铺	钢混	14	1	132.22
5	王清珍	第2010341716号	月光小区2栋1层1单元19号	商铺	钢混	14	1	133.51
6	王清珍	第2010341713号	月光小区2栋1层20号	商铺	钢混	14	1	131.95
	合计							712.15

以上房地产修建年代均为2000年，产权来源均为买卖，产权登记日期均为2010年5月18日。

估价对象国有土地使用权基本概况详见下表：

序号	土地使用权人	土地证号	座落	商铺号	地号	地类	类型	出让终止日期	使用权面积 (m ²)

一、估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们依照《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师中的查祖克和估价人员贺学龙于2017年7月25日对本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刘从明未对估价对象进行实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 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。

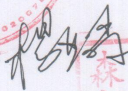
注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005	刘从明	2017.9.11
查祖克	6520040074	查祖克	2017.9.11

3	黄文农	乌房权证天山区字第 2010341717号	天山区月光小区2栋1层1 单元17号	商铺	14	1	132.22	13363	176.69
4	王清珍	乌房权证天山区字第 2010341714号	天山区月光小区2栋1层1 单元18号	商铺	14	1	132.22	13363	176.69
5	王清珍	乌房权证天山区字第 2010341716号	天山区月光小区2栋1层1 单元19号	商铺	14	1	133.51	13363	178.41
6	王清珍	乌房权证天山区字第 2010341713号	天山区月光小区2栋1层1 单元20号	商铺	14	1	131.95	13363	176.32
合计							712.15		959.56

7 估价报告使用期限：自本报告出具之日起壹年内有效（自2017年9月11日至2018年9月10日），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9月11日

