



致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象	产权人	估价对象范围	财产范围
1	杨蕾	友好北路西侧阳光商贸城中心街（东）201 铺，建筑面积为 229.25 平方米商业房地产	财产范围包括建筑物（室内装修状况为毛坯）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益
2	杨蕾	友好北路西侧阳光商贸城中心街（东）202 铺、中心街（西）205（2）铺，建筑面积 472.21 平方米商业房地产	
3	杨蕾	友好路北路西侧阳光商贸城 10#-101 铺-102（2）铺-103 铺-104 铺，建筑面积 502.68 商业房地产	

三、价值时点：2018 年 8 月 29 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价对象	产权人	证号	坐落	面积：m ²	单价：元/平方米	总价：元
1	杨蕾	裕房权证哈镇字第 006624 号	友好北路西侧阳光商贸城中心街（东）201 铺	229.25	3130	717553
2	杨蕾	裕房权证哈镇字第 006625 号	友好北路西侧阳光商贸城中心街（东）202 铺、中心街（西）205（2）铺	472.21	3130	1478017
3	杨蕾		友好路北路西侧阳光商贸城 10#-101 铺-102（2）铺-103 铺-104 铺	502.68	4306	2164540
合计				1204.14		4360110

总价大写金额：人民币肆佰叁拾陆万零壹佰壹拾元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010

第 1 页



件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

2、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响，在报告中无法体现，特请报告使用人注意。

3、估价对象已取得的《房屋所有权证》，根据裕民县智阳置业有限公司提供的说明，截止价值时点估价对象所在项目尚未竣工验收，特请报告使用人注意。

4、经估价人员现场查勘，估价对象未进行室内装修，估价对象 1 中心街（东）201 铺、估价对象 2 中心街（东）202 铺为大开间布局，室内未进行分割，无法与《房屋所有权证》复印件中房号进行一一对应，拍卖过程中需进行整体处置，中心街（西）205（2）铺与 205（1）无明显物理分割，特请报告使用人注意。

4、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

5、根据估价人员调查，估价对象存在欠缴物业费的情况，由裕民县智阳置业有限公司提供的说明：1. 欠缴物业费 33 个月，共计 27815.63 元；2. 消防验收及维护费用估算 12000 元；3. 估价对象存在涉税问题；4. 安装电网及电力验收费用 49008 元，特请报告使用人注意。

6、估价对象位于裕民县北侧，距裕民县商服中心约 1.5 公里，周边无大型商业广场等，该项目处于市场培育期，经营较差，因尚未竣工验收及企业经营等原因造成项目经营状况较差，对该项目整体价值造成不小影响，整体租金及售价均与正常市场价值存在一定的差距。

7、本估价结果不应作为价格实现的保证。

8、本估价结果使用期限自 2018 年 9 月 25 日—2019 年 9 月 24 日。

9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零一八年九月二十五日



司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 29 日的市场价值为：



估价结果汇总表

估价方法及结果		测算结果	
		收益法	
估价对象及结果		估价结果	
估价对象 1	总价 (元)	717553	717553
	单价 (元/平方米)	3130	3130
估价对象 2	总价 (元)	1478017	1478017
	单价 (元/平方米)	3130	3130
估价对象 3	总价 (元)	2164540	2164540
	单价 (元/平方米)	4306	4306
汇总评估价值		总值 (元)	4360110

总价大写金额：人民币肆佰叁拾陆万零壹佰壹拾元整

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2018 年 9 月 25 日
杨 波	6520050039		2018 年 9 月 25 日

十二、实地查勘期

二零一八年九月十九日当日完成

十三、估价作业期

二零一八年八月二十九日至二零一八年九月二十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一八年九月二十五日