

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为蔡美玲名下的位于乌鲁木齐市新市区北京南路28号百信钻石苑F栋14层27、28室商业用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋位于乌鲁木齐市新市区北京南路28号百信钻石苑，四至为东至昆明路，南至昆明路西二巷，西至北京南路，北至外环路。

估价对象一：估价对象所在楼栋为总层数十八层的钢筋混凝土结构商业综合楼，外墙裙楼为铝塑板、主楼为保温一体板，钢化玻璃门，铝合金窗。估价对象位于第十四层，证载建筑面积54.92平方米，规划及现状用途为商铺，产权来源为买卖，修建年代为2004年。

估价对象二：估价对象所在楼栋为总层数十八层的框剪结构商业综合楼，外墙裙楼为铝塑板、主楼为保温一体板，钢化玻璃门，铝合金窗。估价对象位于第十四层，证载建筑面积63.34平方米，规划及现状用途为商铺，产权来源为买卖，修建年代为2004年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖等基础设施齐全，楼宇安装多部电梯、中央空调及智能自动喷淋消防系统。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得《房屋所有权证》，概况见下表：

序号	房屋所有权人	产权证号	坐落	规划用途	总层数	层次	结构	修建年代	建筑面积(M ²)
1	蔡美玲	乌房权证新市区字第2010307340号	新市区北京南路28号百信钻石苑F栋14层27室	商铺	18	14	钢筋混凝土	2004	54.92
2		乌房权证乌市新市区字第2007043402号	新市区北京南路28号百信钻石苑F栋14层28室	商铺	18	14	框剪	2004	63.34
合计									118.26

委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理对申请执行人乌鲁木齐银行股份有限公司与被执行人乌鲁木齐融亿达物资有限公司、新疆利源恒业钢铁销售有限公司、新疆孚

兴伟业钢铁有限公司、乌鲁木齐华业创兴钢材有限公司、新疆宝瑞华商贸有限公司、乌鲁木齐诚信祥贸易有限公司、蔡美玲、刘娅敏、张腊梅、张辉、冉崇芬、王建、杨振宇、李琴、吴兴玮、陈桂梅、满自花、徐长记、谢聪公证债权文书一案中涉及的蔡美玲名下位于乌鲁木齐市新市区北京南路28号百信钻石苑F栋14层27、28室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2017年11月4日，估价人员实地查勘日为2017年11月9日。

四、价值类型

(一)本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二)本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

(三)依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2017年11月4日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为803695元，人民币大写金额捌拾万零叁仟陆佰玖拾伍元整。(详见房地产评估结果一览表)

房地产评估结果一览表

序号	房屋所有权人	产权证号	规划用途	总层数	层次	结构	修建年代	建筑面积(M ²)	评估单价(元/M ²)	评估总价(元)
1	蔡美玲	乌房权证新市区字第2010307340室	商铺	18	14	钢筋混凝土	2004	54.92	6796	373236
2		乌房权证乌鲁木齐市字第2007043402室	商铺	18	14	框剪	2004	63.34	6796	430459
合计								118.26		803695

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，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，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一七年十一月十六日



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、本次估价结果不包含房屋二次装修价值。

8、委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘 彬（注册号 6520110003）



刘彬 2017.11.16

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）



张书杰 2017.11.16