

致 估 价 委 托

人 告 函 用 章

乌鲁木齐市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，对委托范围的估价对象估价，估价工作已经完成，估价结果如下：

一、 估价目的

对新疆天山农村商业银行股份有限公司地王商城支行与蒋立华、常秋兰执行一案中所涉及的房地产市场价格价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

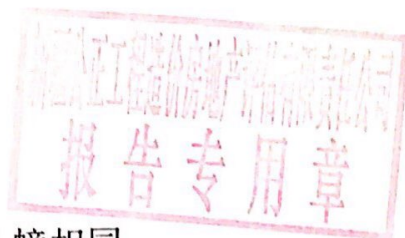
二、 估价对象

估价对象为蒋立华、常秋兰所有的坐落于五家渠市青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 23 幢、24 幢共 28 套房地产，建筑面积合计为 8761.12 平方米（评估范围包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权）。

23 幢为地上 7 层框架结构办公楼，外墙为石材面板，建成于 2015 年；楼内为 1 单元 101 号-701 号房、2 单元 102 号-702 号房共 14 套房屋；各单元房屋室内有电梯上下通达，上下水、电、暖、天然气、电信等设施正常，铝型材窗户，一层有铝型材入户门其他楼层未安装进户门；室内为卫生间/开水房/办公区格局，办公区内墙、顶棚抹腻子其余为毛坯状态；南北朝向。土地为国有土地，出让取得，规划用途为其他商服用地，土地使用权期限为 2013 年 9 月 2 日至 2053 年 5



月 30 日。



24 幢建筑物实物状况及土地信息与 23 幢相同。

3 幢	1 单元	房号	101	201	301	401	501	601	701
		层高 (米)	4.45	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
		建筑面积 (m ²)	302.15	315.67	315.69	315.69	315.69	315.69	309.7
	2 单元	房号	102	202	302	402	502	602	702
		层高 (米)	4.45	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
		建筑面积 (m ²)	302.15	315.67	315.69	315.69	315.69	315.69	309.7
24 幢	1 单元	房号	101	201	301	401	501	601	701
		层高 (米)	4.45	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
		建筑面积 (m ²)	302.15	315.67	315.69	315.69	315.69	315.69	309.7
	2 单元	房号	102	202	302	402	502	602	702
		层高 (米)	4.45	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8
		建筑面积 (m ²)	302.15	315.67	315.69	315.69	315.69	315.69	309.7

三、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备、室内装修及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

四、 估价方法



本次估价采用比较法和收益法。

五、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018年10月2日）的评估价值为人民币44256656元（大写：肆仟肆佰贰拾伍万陆仟陆佰伍拾陆元整），平均单价为5051元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十一月一日

法定代表人：刘勇

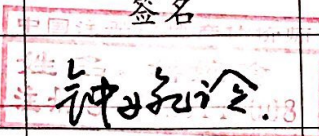
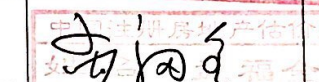


刘勇



估价师声明专用章

1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、钟婉玲于 2018 年 10 月 2 日对估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
钟婉玲	6520140008		2018.11.1
孟福全	6520060007		2018.11.1

注册号 6520060007

