

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《评估鉴定委托书》【(2017)新 0103 执 1723 号】，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)及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价对象：为张维新名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 382 号国贸大厦 1 栋 5 层 068 室房地产，包括总建筑面积 38.53 m²的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。依据估价对象《房屋所有权证》，估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人	项目坐落	房屋所有权证编号	房号	结构	规划用途	修建年代	总层数	所在层数	产权来源	建筑面积 (m ²)	登记时间
张维新	乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路国贸大厦 1 栋	乌房权证沙依巴克区字第 2010376294 号	5068 号	钢筋混凝土	商铺	2004	21	5	买卖	38.53	2010 年 8 月 11 日

2. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

3. 价值时点：2017 年 8 月 2 日。（评估评估鉴定委托书签发之日）

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 35.61 万元，大写：人民币叁拾伍万陆仟壹佰元整，折合单价：人民币 9242.42 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自 2017 年 8 月 21 日至 2018 年 8 月 20 日)有效,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:



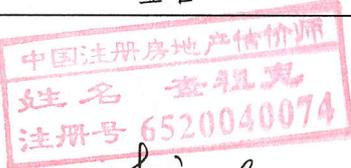
2017 年 8 月 21 日

一、估价师声明

我们郑重声明:

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. 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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们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. 我们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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的查祖克已于 2017 年 8 月 14 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价师张春洁未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040074	 查祖克	2017.8.21
张春洁	6520040142	 张春洁	2017.8.21