

致 估 价 委 托 人 函



乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

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：

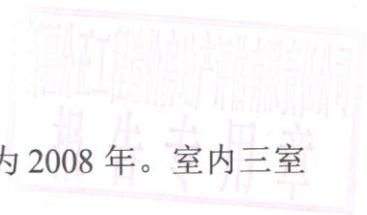
一、 估价目的

对新疆民福融资担保有限公司与黄金庭、谢琼瑶案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

二、 估价对象

（一）估价对象 1：乌鲁木齐市沙依巴克区炉院街 333 号盛世嘉业国际商贸城-地王鞋都 12 层 1205 室办公用房。该楼为地下 2 层地上 23 层框架结构商业楼，估价对象位于地上第 12 层，商品房预售合同记载买受人为黄金庭，建筑面积 301.45 平方米，建成年份为 2009 年。层高 3.6 米，室内通间格局以石膏板分隔为 3 间办公室，西南朝向，80 瓷砖地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶，维护一般，电梯通达，电信、宽带、水、电、暖、天然气等设施正常。

（二）估价对象 2：盛世嘉业国际商贸城-地王大酒店地王佳座 19 层 B 单元 1906 室住宅房地产。该楼为地下 3 层地上 28 层框架结构商业楼，估价对象位于地上第 19 层，商品房预售合同记载买受人



为黄金庭，建筑面积 161.3 平方米，建成年份为 2008 年。室内三室二厅格局，层高 3 米，东北朝向，木地板、80 瓷砖地面，乳胶漆墙面，木包门套，厨房、卫生间为瓷砖地面、墙面、扣板吊顶，维护一般，电梯通达，电信、宽带、水、电、暖、天然气等设施正常。

三、 价值时点

本次评估的价值时点为二零一七年九月七日。

四、 价值类型

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。评估价值包含房屋、二次装修及应分摊的土地使用权。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 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（2017 年 9 月 7 日）的评估价值为人民币 2808568 元（大写：贰佰捌拾万零捌仟伍佰陆拾捌元整）。其中估价对象 1（地王鞋都 12 层 1205 室办公用房）评估价值 1891900 元，评估单价为 6276 元/平方米；估价对象 2（地王佳座 19 层 B 单元 1906 室住宅）评估价值为 916668 元，评估单价为 5683 元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

估价对象 1、估价对象 2 均未办理房产证，提请报告使用者注意。

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。

特此函告

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一七年九月二十五日

法定代表人：刘勇



估 价 师 声 明

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. 注册房地产估价师钟婉玲、孟福全于2017年9月7日至9月9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	中国注册房地产估价师 姓名签名 注册号 6520140008	日期
钟婉玲	6520140008	钟婉玲	2017.9.25
孟福全	6520060007	孟福全 注册号 6520060007	2017.9.25