

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

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

估价对象为王西明名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路12号天一大厦1栋A座1504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

估价对象位于天一大厦A座, 四至为东至金坤房地产公司用地, 南至新疆金辉房地产开发有限责任公司用地, 西至友好北路, 北至新疆友好(集团)股份有限公司用地。

估价对象所在楼栋为总层数贰拾捌层的框架结构建筑, 外墙挂大理石, 钢化玻璃门, 塑钢窗。估价对象位于第壹拾伍层, 估价对象户型为较优, 证载建筑面积92.65平方米, 设计用途为商用, 现状用途为办公, 修建年代为2002年。

估价对象目前维护状况良好, 室内正在装修中, 水、电、暖等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象已取得《中华人民共和国房屋所有权证》, 所有权证号为乌房权证乌市沙依巴克区字第2006094317号, 房屋所有权人为王西明; 估价对象已取得乌市国用(2011)第00029020号《中华人民共和国国有土地使用证》, 土地使用权人王西明, 地号02-015-09-24, 图号: 54.00-47.25 54.00-47.00 54.25-47.25, 地类(用途): 其他商服, 使用权类型: 出让, 终止日期: 2050-06-21, 分摊面积12.69平方米。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

为委托方办理申请人乌鲁木齐市新创盈小额贷款股份有限公司与被执行人纠纷案中涉及的被执行人王西明名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路12号天一大厦1栋A座1504室房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据乌鲁木齐市中级人民法院要求及出具的《乌鲁木齐市中级人民法院补充鉴定委托书》((2017)新01执恢40号)及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》((2018)新01法鉴评字第476号)未记载本次估价的时点, 经估价人员与承办法官沟通, 确定本次估价价值时

点与《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新01执277号）及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》（（2016）新01法鉴评字第510号）要求的价值时点保持一致，为2016年6月16日，估价人员实地查勘日为2016年7月5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。

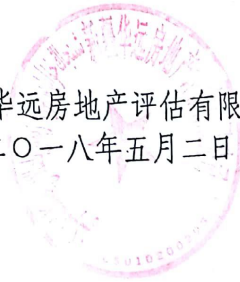
五、估价结果

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2016年6月16日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为883510元，人民币大写金额捌拾捌万叁仟伍佰壹拾元整，房地产单价为9536元/建筑平方米。

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
二〇一八年五月二日



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。

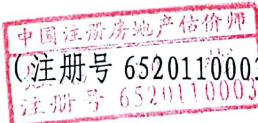
5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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、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



刘彬 2018.1.10

注册房地产估价师：张书杰



张书杰 2018.1.10