



致估价委托人函

乌鲁木齐县人民法院：

受贵院的委托，我们对王鸿滨位于沙依巴克区西山路 31 号综合楼 1 栋-1 至-2 层 2 的商服用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于沙依巴克区西山路 31 号综合楼 1 栋-1 至-2 层 2 的商服用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 208.2 平方米；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为王鸿滨。

估价目的：为申请人新疆乌鲁木齐农村商业银行股份有限公司与被申请人因借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018 年 4 月 11 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为商服，在当前市场状况下，于估价基准日 2018 年 4 月 11 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2018 年 4 月 11 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 单价 (元/m ²)	评估建筑面 积 (m ²)	评估总价 (万 元)
王鸿滨	位于沙依巴克区西山路 31号综合楼1栋-1至-2 层2	10567	208.2	220.0049
大写 (人民币元)		贰佰贰拾万零肆拾玖元整		

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自2018年4月18日至2019年4月17日。(5) 评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年四月十八日



估 价 师 声 明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陈新军、潘文斌已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进

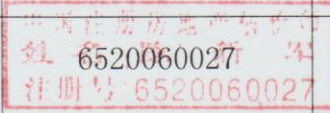
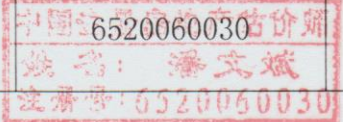


新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	 6520060027	陈新军	18年4月26日
潘文斌	 6520060030	潘文斌	2018年4月26日