



致委托方函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑 2 栋 3 层 24 商铺房地产，《房屋所有权证》记载：产权证号：乌房权证高新区字第 2015300737 号；房屋所有权人：李海英；共有情况：单独所有；房屋坐落：高新区苏州东街 466 号新洲城市花园御景苑 2 栋 3 层 24 商铺；规划用途：商业用房；总层数：5（-1）；建筑面积（m²）：88.42；建筑年代 2006 年；产别：私有房产；结构：钢筋混凝土；产权来源：买卖。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2017 年 11 月 15 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：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，采用公认的估价方法，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公开市场价值为：单位价值人民币 10012 元/平方米，总价值小写人民币 885261 元，大



写人民币捌拾捌万伍仟贰佰陆拾壹元整。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，未考虑委估对象法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时所产生的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用对估价结果产生的影响。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：二零一七年十月二十四日





2.3 未选用比较法理由：比较法应用的基础是发达的房地产市场及丰富的交易案例资料，所以比较法仅适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块应有相关性和替代性，交易案例甚少或无交易案例的地区则不适用，委估对象总楼层5层，目前所在楼层3层，据估价人员调查了解，与估价对象类似商业房地产的成交实例较少，故不宜采用比较法评估。

十、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公开市场价值为人民币885261元，大写：人民币捌拾捌万伍仟贰佰陆拾壹元整。

十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓名	姓名 职 称 注册号 6520060051	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 房地产估价师	鲁金花
李松	中国注册房地产估价师 姓名 注册号 6520070006	李松

十二、实地查勘期

二零一七年十一月十五日 11:30 至二零一七年十一月十五日 12:30

十三、估价作业期

二零一七年十一月十五日至二零一七年十一月二十四日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日