

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵单位的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对乌鲁木齐市商业银行股份有限公司红山路支行与新疆广汇石材开发有限责任公司、山西天东房地产开发有限公司、袁江、沈秋丽借款合同纠纷一案涉及的房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于北京市大兴区芳苑小区 12 号楼-1 至 1 层 1 单元 102 的住宅房地产，用途为住宅，委估房地产证载建筑面积为 246.94 平方米，具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
大兴区芳苑小区 12 号楼-1 至 1 层 1 单元 102	袁江	X 京房权证兴字第 117154 号	住宅	-1 至 1 层	钢混	2010	246.94

委托方及产权持有人未提供委估房地产对应的土地使用权证。

估价目的：受乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托，对乌鲁木齐市商业银行股份有限公司红山路支行与新疆广汇石材开发有限责任公司、山西天东房地产开发有限公司、袁江、沈秋丽借款合同纠纷一案涉及的房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一七年六月三日。

价值类型：市场价值，即指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，以公平的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年六月三日的估价结果为人民币 9,534,000.00 元（大写：人民币玖佰伍拾叁万肆仟元整）。具体详见下表：

乌鲁木齐市商业银行股份有限公司红山路支行与新疆广汇石材开发有限责任公司、山西天东房地产开发有限公司、袁江、沈秋丽借款纠纷一案涉及的北京市大兴区芳苑小区 12 号楼住宅房地产市场价值估价报告

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	单价(元/m ²)
大兴区芳苑小区 12 号楼-1 至 1 层 1 单元 102	袁江	X 京房权证兴字第 117154 号	钢混	2010	246.94	9,534,000.00	38607.00

特别提示说明:

1. 至价值时点, 委托方及产权持有人未提供委估房地产对应的土地使用权证。
2. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值, 其已包含土地使用权价值。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人

二〇一七年八月一日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、我们对本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。

五、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。

六、房地产估价人员于 2017 年 6 月 3 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内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，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。

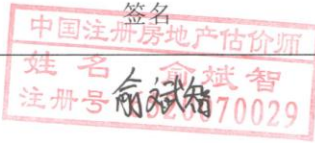
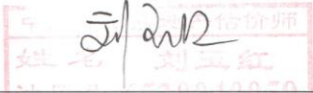
七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由产权持有人提供，产权持有人应对资料的真实性、可靠性负责。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，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手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

乌鲁木齐市商业银行股份有限公司红山路支行与新疆广汇石材开发有限责任公司、山西天东房地产开发
 有限公司、袁江、沈秋丽借款纠纷一案涉及的北京市大兴区芳苑小区 12 号楼住宅房地产
 市场价值估价报告

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
俞斌智	6520070005		2017年8月1日
刘玉红	6520060029		2017年8月1日

二〇一七年八月一日