



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2017)新01执680号】案件中涉及的伊犁金恒兴房地产开发有限责任公司名下的位于伊宁县胡地亚于孜乡钢铁物流园1号商业楼1-0-101室、1-0-102室、1-0-107室、1-0-108室、1-0-110室、1-0-111室、1-0-118室、1-0-219室、1-0-319室总建筑面积为566.56 m²（其中：1-0-101室建筑面积为117.8 m²、1-0-102室建筑面积为61.05 m²、1-0-107室建筑面积为50.63 m²、1-0-108室建筑面积为50.63 m²、1-0-110室建筑面积为54.66 m²、1-0-111室建筑面积为54.66 m²、1-0-118室建筑面积为50.63 m²、1-0-219室建筑面积为62.21 m²、1-0-319室建筑面积为64.29 m²，并包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年05月31日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

房号	建筑面积 (m ²)	所在楼层/ 总楼层	评估单价 (元/ (m ²))	评估总额
1-0-101	117.8	1/3	4,578	539,288
1-0-102	61.05	1/3	4,578	279,487
1-0-107	50.63	1/3	4,578	231,784
1-0-108	50.63	1/3	4,578	231,784
1-0-110	54.66	1/3	4,578	250,233



中证房地产评估造价集团有限公司

1-0-111	54.66	1/3	4,578	250,233
1-0-118	50.63	1/3	4,578	231,784
1-0-219	62.21	2/3	3204.6	199,358
1-0-319	64.29	3/3	2289	147,160
总计	566.56			2,361,113

评估总价：人民币 **236** 万元（取整万元）

评估单价：一层人民币 **4578** 元/平方米

二层人民币 **3204.6** 元/平方米

三层人民币 **2289** 元/平方米

大写金额：人民币贰佰叁拾陆万元整

提别提示：1、本估价报告自 2018 年 06 月 22 日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二零一八年六月二十二日



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：

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。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

3、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4、我公司房地产估价师于2018年05月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

5、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致后果由委托方承担。

6、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。



规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

房号	建筑面积 (m ²)	所在楼层/ 总楼层	评估单价 (元/ (m ²))	评估总额
1-0-101	117.8	1/3	4,578	539,288
1-0-102	61.05	1/3	4,578	279,487
1-0-107	50.63	1/3	4,578	231,784
1-0-108	50.63	1/3	4,578	231,784
1-0-110	54.66	1/3	4,578	250,233
1-0-111	54.66	1/3	4,578	250,233
1-0-118	50.63	1/3	4,578	231,784
1-0-219	62.21	2/3	3204.6	199,358
1-0-319	64.29	3/3	2289	147,160
总计	566.56			2,361,113

评估总价：人民币 236 万元（取整万元）

评估单价：一层人民币 4578 元/平方米

二层人民币 3204.6 元/平方米

三层人民币 2289 元/平方米

大写金额：人民币贰佰叁拾陆万元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018年6月22日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年6月22日

十二、实地查勘期

估价师于2018年05月31日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018年05月31日至2018年06月22日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二零一八年六月二十二日



附件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、乌鲁木齐市中级人民法院《评估委托书》复印件
- 4、《伊宁县房产管理所查询回函》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证
- 8、房地产估价人员资格注册证书复印件