

## 致估价委托人函

乌鲁木齐中级人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对樊海霞借款纠纷一案涉及的房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市米东区广兴西街 497 号商业房地产，钢混结构，-1 层用途为地下室，1-6 层用途均为商业，建筑面积合计为 2856.35 平方米。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	米东区广兴西街 497 号商业综合楼-1 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100131 号	地下室	第-1 层	钢混	2004	349.44
2	米东区广兴西街 497 号商业综合楼 1 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100126 号	商业服务	第 1 层	钢混	2004	388.06
3	米东区广兴西街 497 号商业综合楼 2 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100128 号	商业服务	第 2 层	钢混	2004	423.77
4	米东区广兴西街 497 号商业综合楼 3 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100130 号	商业服务	第 3 层	钢混	2004	423.77
5	米东区广兴西街 497 号商业综合楼 4 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100125 号	商业服务	第 4 层	钢混	2004	423.77
6	米东区广兴西街 497 号商业综合楼 5 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100129 号	商业服务	第 5 层	钢混	2004	423.77
7	米东区广兴西街 497 号商业综合楼 6 层	樊海霞	乌房权证米字第 2015100127 号	商业服务	第 6 层	钢混	2004	423.77
合计								2856.35

委估房地产占用的土地《国有土地使用证》号为：乌国用（2015）第 12952 号，证载用途为商业用地，性质为出让，土地终止日期为 2042 年 8 月 20 日，土地使用权面积为 500.00 平方米，证载权利人为樊海霞。

估价目的：受乌鲁木齐中级人民法院委托，对樊海霞借款纠纷一案涉及的商业房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年十一月二日。

价值类型：市场价值。

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，选用收益法

进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年十一月二日的估价结果为人民币13,247,000.00元（大写：人民币壹仟叁佰贰拾肆万柒仟元整）。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有人	房屋所有权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	房产评估值(元)
1	米东区广兴西街497号商业综合楼-1层	樊海霞	乌房权证米字第2015100131号	钢混	2004	349.44	1,806.99	631,000.00
2	米东区广兴西街497号商业综合楼1层	樊海霞	乌房权证米字第2015100126号	钢混	2004	388.06	8,789.88	3,411,000.00
3	米东区广兴西街497号商业综合楼2层	樊海霞	乌房权证米字第2015100128号	钢混	2004	423.77	4,344.15	1,841,000.00
4	米东区广兴西街497号商业综合楼3层	樊海霞	乌房权证米字第2015100130号	钢混	2004	423.77	4,344.15	1,841,000.00
5	米东区广兴西街497号商业综合楼4层	樊海霞	乌房权证米字第2015100125号	钢混	2004	423.77	4,344.15	1,841,000.00
6	米东区广兴西街497号商业综合楼5层	樊海霞	乌房权证米字第2015100129号	钢混	2004	423.77	4,344.15	1,841,000.00
7	米东区广兴西街497号商业综合楼6层	樊海霞	乌房权证米字第2015100127号	钢混	2004	423.77	4,344.15	1,841,000.00
合计						2856.35		13,247,000.00

特别提示说明：

本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其均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



王康康  
4501020051205

二〇一八年十一月八日

## 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、估价人员已于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。


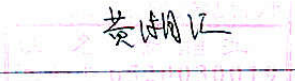
七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、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委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

九、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。

十、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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
裴艳琴	6520110025		2018年11月8日
黄湘江	6520030019		2018年11月8日

二〇一八年十一月八日

