

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我单位接受委托，新疆方宇房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处益民社区米东大道西侧招商市场A座01幢7套商铺、1套办公用房房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人民间借贷纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

新疆方宇房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区古牧地东路街道办事处益民社区米东大道西侧招商市场A座01幢7套商铺、1套办公用房，本次评估范围包括应分摊的土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室外附属工程价值、室内二次装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

权利人名称		新疆方宇房地产开发有限公司					
不动产坐落		古牧地东路街道办事处益民社区米东大道西侧招商市场A座01幢					
序号	不动产权证号	坐落	用途	房屋结构	所在层/总层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间
1	00050774	A座01幢0单元502室	办公	钢结构	5/7	412.88	2009/12/1
2	00062160	A座01幢0单元01层49室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	35.27	2009/12/1
3	00062071	A座01幢0单元01层53室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	30.57	2009/12/1
4	00062164	A座01幢0单元01层58室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	27.49	2009/12/1
5	00062162	A座01幢0单元01层60室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	54.57	2009/12/1

6	00062161	A座01幢0单元01层61室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	15.96	2009/12/1
7	00062181	A座01幢0单元01层62室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	35.27	2009/12/1
8	00051843	A座01幢0单元128室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	66.72	2009/12/1
小计						678.73	

三、价值时点：2018年11月02日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

#### 1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2018年11月02日所具有的客观合理价值。

#### 2、价值内涵

本次评估结果包括应分摊的土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室外附属工程价值、室内二次装修价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

收益法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2018年11月02日的估价结果如下：房地产总价：¥2992139元，大写金额：人民币贰佰玖拾玖万贰仟壹佰叁拾玖元整，单价详见下表：

权利人名称	新疆方宇房地产开发有限公司							
不动产坐落	古牧地东路街道办事处益民社区米东大道西侧招商市场A座01幢							
序号	不动产权证号	坐落	用途	房屋结构	所在层/总层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)

1	00050774	A座01幢0单元502室	办公	钢结构	5/7	412.88	2858	1180011
2	00062160	A座01幢0单元01层49室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	35.27	6400	225728
3	00062071	A座01幢0单元01层53室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	30.57	6400	195648
4	00062164	A座01幢0单元01层58室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	27.49	6400	175936
5	00062162	A座01幢0单元01层60室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	54.57	6400	349248
6	00062161	A座01幢0单元01层61室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	15.96	6400	102144
7	00062181	A座01幢0单元01层62室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	35.27	6400	225728
8	00051843	A座01幢0单元128室	商业服务	钢筋混凝土结构	1/7	66.72	8059	537696
小计						678.73		2992139

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自2018年12月05日起至2019年12月04日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018年12月05日





## 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、注册房地产估价师在本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。
- 2、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假设和限制条件的限制。
- 3、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害关系，我们对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。
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、申请人刘明、估价方注册房地产估价师颜洁林、估价工作人员马磊、承办法官潘习知已于2018年11月13日、2018年11月28日查勘现场，估价人员仅对本估价报告中的估价对象的室内外状况、周边环境等进行了实地查勘并进行记录，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起五日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	签名日期
陈应林	6520060035	陈应林 2018	2018年12月05日
颜洁林	6520170011	中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520170011	2018年12月05日