

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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：乌鲁木齐市成基实业有限公司所有位于乌鲁木齐市天山区建设路8号成基大厦1栋三层建筑面积1362.36平方米商业房地产所有权及所分摊的土地使用权，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；
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的公开市场价值
3. 价值时点：2019年6月28日。
4. 价值类型：公开市场价值。
5. 估价方法：比较法、收益法。
6. 估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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）的规定，遵循独立、客

观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、

搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用市场比较法、收益法进行准确计算，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 6 月 28 日的估价结果如下：

房地产评估总价值：人民币 25493843 元；

大写金额：人民币贰仟伍佰肆拾玖万叁仟捌佰肆拾叁元整；

房地产单价：18713 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用

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：2019 年 7 月 8 日



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈诉和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是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。

5. 注册房地产估价师于 2019 年 6 月 28 日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由申请人代理人提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8. 本估价报告仅对估价委托人负责，对任何第三方不承担责任。

9. 本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为估价委托人提供价值参考依据。



10、本报告复印件无效。

11、估价人员签章：

姓名	注册号	签章
洪泉峰	6520110021	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 6520110021
李松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006

