



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告列式如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为奇台县蒙奇房地产开发有限公司所有位于奇台县昌吉西路2区12丘98幢（荣盛购物中心）4-A(1-3号)、(5-8号)、(18-21号)、4-C(1-2号)、(4-29号)商业房地产，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋总建筑面积1843.52平方米的商业房地产及其分摊的商服用地使用权；法定用途为商业，实际用途为库房；所在建筑物总层数四层，估价对象位于第四层；权属人为奇台县蒙奇房地产开发有限公司，不动产权证权证号：新（2017）奇台县不动产权第0000163号。

三、价值时点：2019年8月23日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价对象	证号	坐落	面积 (m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)
	新（2017）奇台县不动产权第0000163号	奇台县昌吉西路2区12丘98幢（荣盛购物中心）4-A(1-3号)、(5-8号)、(18-21号)、4-C(1-2号)、(4-29号)	1843.52	2874048	1559



合计大写金额：人民币贰佰捌拾柒万肆仟零肆拾捌元整

单价大写金额：人民币壹仟伍佰伍拾玖元整

估价对象评估结果明细表

房号	产权面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
4-A-1	259.20	1559	404093
4-A-2	30.97	1559	48282
4-A-3	28.80	1559	44899
4-A-5	31.68	1559	49389
4-A-6	28.80	1559	44899
4-A-7	28.80	1559	44899
4-A-8	28.80	1559	44899
4-A-18	70.79	1559	110362
4-A-19	28.80	1559	44899
4-A-20	77.87	1559	121399
4-A-21	73.45	1559	114509
4-C-1	259.20	1559	404093
4-C-2	36.73	1559	57262
4-C-4	38.94	1559	60707
4-C-5	38.94	1559	60707
4-C-6	35.37	1559	55142
4-C-7	35.37	1559	55142
4-C-8	35.37	1559	55142
4-C-9	35.37	1559	55142
4-C-10	38.94	1559	60707
4-C-11	38.94	1559	60707
4-C-12	49.94	1559	77856
4-C-13	34.52	1559	53817
4-C-14	35.84	1559	55875
4-C-15	29.16	1559	45460
4-C-16	28.09	1559	43792
4-C-17	24.12	1559	37603
4-C-18	30.24	1559	47144
4-C-19	28.80	1559	44899

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



4-C-20	31.68	1559	49389
4-C-21	31.68	1559	49389
4-C-22	28.80	1559	44899
4-C-23	28.80	1559	44899
4-C-24	28.80	1559	44899
4-C-25	28.80	1559	44899
4-C-26	31.68	1559	49389
4-C-27	31.68	1559	49389
4-C-28	29.88	1559	46583
4-C-29	29.88	1559	46583
合计	1843.52		2874048

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 3、根据估价人员实地调查,估价对象不存在欠缴水、电费;估价对象采暖费用存在欠缴,但不明确具体数额。特请报告使用人注意。
- 4、经乌鲁木齐市中级人民法院提供的资料得知估价对象不存在抵押或质押情况。
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自 2019 年 9 月 17 日—2020 年 9 月 16 日。
- 7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人:

二零一九年九月十七日







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、误导性陈述和重大遗漏；
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估价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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师刘婷已于现场查勘之日 2019 年 9 月 3 日对本估价报告中的估价对象的室内状况、室外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师高文生参与估价报告撰写。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036		2019年9月17日
刘婷	6520180004		2019年9月17日