

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托《评估委托书》[编号：（2019）新 0103 执恢 129 号]，我公司估价人员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/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价格。

2. 估价对象：为新疆广硕房地产开发有限公司所有位于精河县城伊犁路南侧馨园酒店一至二层商业房地产（包含总建筑面积为 3752.19m<sup>2</sup>的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。依据《房屋所有权证书》[房权证精房公字第伍-02198 号]、及《国有土地使用证》[精国用（2009）第 0258 号]等相关资料，估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

国有土地使用权证号	土地使用权人	宗地座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	宗地面积（m <sup>2</sup> ）	
[精国用（2009）第 0258 号]	新疆广硕房地产开发有限公司	精河县城伊犁路南、生态园以东	商业用地	出让	2048 年 5 月 12 日止	6666.70	
注：该宗地证载面积为整宗土地使用权面积，尚未分摊估价对象土地使用权面积。							
房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	共有情况	房屋性质	规划用途	总层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
房权证精房公字第伍-02198 号	新疆广硕房地产开发有限公司	精河县城伊犁路南侧馨园酒店	单独所有	商品房	商业	7 层	3752.19
注：该房屋结构为框架结构，用途为酒店，房屋所在层一，二层。							

3. 价值时点：2019 年 8 月 9 日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的

估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 2392.02 万元，大写：人民币贰仟叁佰玖拾贰万零贰佰元整，单价：6375 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2019 年 9 月 3 日至 2020 年 9 月 2 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

中天房地产资产评估有限公司  
法定代表人：黄健  
2019 年 9 月 3 日

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

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. 估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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. 我们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。
4. 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。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师中的刘从明已于 2019 年 8 月 20 日下午 18:00 至 21:00 对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与本次估价的注册房地产估价师禹晓琼未对估价对象进行实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经所有参加本次估价的注册房地产估价师签名及注明签名日期。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘从明	6520040005	
禹晓琼	6520070022	