

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，我公司依据《评估委托书》[编号：（2018）新 0103 执恢 216 号]，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：为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为位于乌鲁木齐市沙依巴克区经二路2号2-3-1室办公用途房地产（包含总建筑面积为 148.93 m²的房屋所有权及所分摊面积为 30.50 m²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），法定用途及实际用途一致。估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人	房屋坐落	《房屋所有权证》证号	结构	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)
张万厂	乌鲁木齐市沙依巴克区经二路2号2-3-1	乌房权证乌市沙依巴克区字第00497479号	砖混	办公室	7	2	148.93
土地使用权人	座落	《国有土地使用证》证号	地号	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (分摊)
张万厂	沙依巴克区经二路于田街	乌市国用(2007)第00214278号	02-063-012-1	办公	出让	2043-06-01	30.50

3. 价值时点：2018年9月5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，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在满足假设和限制条件下，于价值时点的房地产市场价值为人民币 114.07 万元，大写：人民币壹佰壹拾肆万零柒佰元整，折合单价：人民币 7659.22 元/m²。

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 2018 年 9 月 26 日至 2019 年 9 月 25 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。

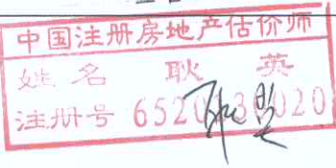

中天房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2018 年 9 月 26 日



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
耿英	6520130020		2018.9.26
禹晓琼	6520070022		2018.9.26

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2018 年 9 月 10 日上午 11:30-1:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2018 年 9 月 5 日至 2018 年 9 月 26 日。