

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托[《鉴定委托书》编号：(2016)新0104执2147号]，我们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. 估价对象：为新疆恒润实业有限公司名下位于乌鲁木齐高新技术产业开发区长春南路588号苏杭明珠花园小区6b栋101室、苏杭明珠花园小区二期2栋1层商铺1至商铺6、商铺8至10商铺共10套房地产(包括总建筑面积1578.80m²的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益)，具体见下表：

序号	房屋所有权证号	房号	结构	规划用途	修建年代	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)
1	乌房权证乌市高新产业开发区第2009038631号	6b栋101室	框架	住宅	2005	1-2/2	362.27
2	乌房权证高新区字第2012403223号	商铺1	钢混	商业用房	2009	1/31	184.88
3	乌房权证高新区字第2012403226号	商铺2	钢混	商业用房	2009	1/31	115.56
4	乌房权证高新区字第2012403221号	商铺3	钢混	商业用房	2009	1/31	112.30
5	乌房权证高新区字第2012403220号	商铺4	钢混	商业用房	2009	1/31	112.30
6	乌房权证高新区字第2012403222号	商铺5	钢混	商业用房	2009	1/31	115.56
7	乌房权证高新区字第2012403225号	商铺6	钢混	商业用房	2009	1/31	115.56
8	乌房权证高新区字第2012403160号	商铺8	钢混	商业用房	2009	1/31	165.55
9	乌房权证高新区字第2012403224号	商铺9	钢混	商业用房	2009	1/31	165.55
10	乌房权证高新区字第2012403218号	商铺10	钢混	商业用房	2009	1/31	129.27
合计							1578.80

2. 估价目的：为委托估价人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产价值。

3. 价值时点：2018年12月4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房地产市场价值为人民币 1573.26 万元，大写：人民币壹仟伍佰柒拾叁万贰仟陆佰元整，详见下表：

序号	项目坐落	房号	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
1	乌房权证乌市高新产业开发区第 2009038631 号	6b 栋 101 室	框架	住宅	362.27	10388.00	376.33
2	乌房权证高新区字第 2012403223 号	商铺 1	钢混	商业用房	184.88	9839.00	181.90
3	乌房权证高新区字第 2012403226 号	商铺 2	钢混	商业用房	115.56	9839.00	113.70
4	乌房权证高新区字第 2012403221 号	商铺 3	钢混	商业用房	112.30	9839.00	110.49
5	乌房权证高新区字第 2012403220 号	商铺 4	钢混	商业用房	112.30	9839.00	110.49
6	乌房权证高新区字第 2012403222 号	商铺 5	钢混	商业用房	115.56	9839.00	113.70
7	乌房权证高新区字第 2012403225 号	商铺 6	钢混	商业用房	115.56	9839.00	113.70
8	乌房权证高新区字第 2012403160 号	商铺 8	钢混	商业用房	165.55	9839.00	162.88
9	乌房权证高新区字第 2012403224 号	商铺 9	钢混	商业用房	165.55	9839.00	162.88
10	乌房权证高新区字第 2012403218 号	商铺 10	钢混	商业用房	129.27	9839.00	127.19
	合计				1578.80		1573.26

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 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 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 12 月 10 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张春洁已于 2018 年 12 月 7 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，房地产估价师刘从明未对估价对象实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005		2018.12.10
张春洁	6520040142		2018.12.10