



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2017)新0103执758号】案件中涉及的新疆豫疆房地产开发有限公司名下的位于沙依巴克区和田一街129号综合楼1栋2层商业8、3层商业7、3层商业8、3层商业9建筑面积为616.63 m²(其中：2层商业8建筑面积为160.51 m²、3层商业7建筑面积为111.93 m²、3层商业8建筑面积为160.51 m²、3层商业9建筑面积为183.68 m²，并包括其所分摊的国有出让土地使用权面积)房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年11月26日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 290.54 万元（取整至佰位）

大 写 金 额：人民币贰佰玖拾万伍仟肆佰元整（取整至佰位）

项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
沙依巴克区和田一街129号综合楼1栋2层商业8	160.51	3208	514,916
沙依巴克区和田一街129号综合楼1栋3层商业7	111.93	5832	652,776
沙依巴克区和田一街129号综合楼1栋3层商业8	160.51	5324	854,555
沙依巴克区和田一街129号综合楼1栋3层商业9	183.68	4808	883,133
总计	616.63		2,905,381

提别提示：1、本估价报告自2018年12月24日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇一八年十二月二十四日



- t ——持有期年限；
- A ——持有期内每年不变的净收益；
- Y ——持有期内每年不变的报酬率；
- g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点公开市场价值为：

评估总价：人民币 290.54 万元（取整至佰位）

大写金额：人民币贰佰玖拾万伍仟肆佰元整（取整至佰位）

项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
沙依巴克区和田一街 129 号综合楼 1 栋 2 层商业 8	160.51	3208	514,916
沙依巴克区和田一街 129 号综合楼 1 栋 3 层商业 7	111.93	5832	652,776
沙依巴克区和田一街 129 号综合楼 1 栋 3 层商业 8	160.51	5324	854,555
沙依巴克区和田一街 129 号综合楼 1 栋 3 层商业 9	183.68	4808	883,133
总计	616.63		2,905,381

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 静	6520180009		2018 年 12 月 24 日
余清华	3620050051		2018 年 12 月 24 日