



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

我公司接受贵法院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2018)新 0104 执 1782 号】，本次估价为委托方核实估价对象（招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行与卜世文、张立娜、卜韵萍、李晓东、张清勇、宋继兵、刘欢孝、宋秀兰、王铭、葛小平借款合同纠纷一案中王铭名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 3 层 229 号商铺）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：王铭拥有所有权的、位于沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 3 层 229 号的一套商铺，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（乌房权证乌市沙依巴克区字第 2005090396 号）、《房屋他项权信息查询记录》（编号：3201807022744161117），没有提供土地权属证书。

根据其提供的资料载明：房屋所有权人为王铭，产别：私产，房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋三层 229 号，幢号：1，房号：229，结构：框剪结构，房屋总层数：五层，所在层数：三层，设计用途：商铺，产权来源：买卖，修建年代：2004 年，建筑面积：22.06 平方米。

经现场查勘，估价对象位于钱塘江路国贸大厦，为一个综合批发市场，国贸大厦由乌市通嘉房地产开发有限公司开发建设，总建筑面积为 88300 平方米，占地面积为 31300 平方米，国贸大厦 1 至 5 层为商场裙楼，地下一层二层为地下停车场和库房，6 层以上为写字间。国贸大厦共有七个出入口，大厦配有规划停车位和地下停车库，1-5 层商业裙楼每层



都有两架手扶电梯，一架货梯，多部电梯；大厦东侧沿街、西侧沿街均设有商业步行街，步行街内聚集多个小型服饰门店。

国贸大厦第3层为整层鞋业为主的零售批发市场，手扶电梯位于中部，周围纵列竖排商铺，每间独立围挡，四周有一圈独立格挡商铺；估价对象位于国贸大厦第3层楼栋中部手扶电梯口处，手扶电梯周围均为鞋店经营门店，估价对象现门牌号为3-3229号，现租赁给一家鞋店经营使用，估价对象地面铺设地砖，两面墙壁刷白，两面为玻璃幕墙，屋顶为格栅吊顶。水电暖齐全，使用正常。

根据委托方的要求，本次估价范围不含室内装修及不可搬移设备。



国贸大厦



估价对象

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018年7月19日。

四、价值类型

本次估价的类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，



对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2018 年 7 月 19 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥283670 元

大 写：人民币贰拾捌万叁仟陆佰柒拾元整。

房地产单价：¥12859 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币壹万贰仟捌佰伍拾玖元整

特别提示：1、本次估价对象为王铭拥有所有权的、位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 3 层 229 号一套 22.06 平方米商铺的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，本次估价按照房屋自 2004 年建设年代起法定最高 40 年使用期限、至价值时点尚可使用 27 年为估价前提，请注意。

4、根据委托方的要求，本次估价范围不含室内装修及不可搬移设备。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年八月十四日



估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。


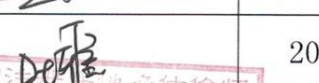
三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、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。

五、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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2018.08.14
吐 雅	6519980023		2018.08.14

中国注册房地产估价师
姓名 吐 雅
注册号 6519980023
二零一八年八月十四日