

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为秦云海名下的位于乌鲁木齐市新市区北站东路 273 号 1 栋 1 层其他 13 室、办公 14 室、办公 15 室、办公 18 室商业办公用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在楼栋位于乌鲁木齐市新市区北站东路 273 号 1 栋综合商业楼，四至为东至私宅，南至北站东路，西至北站东路北十三巷，北至私宅。

经估价人员现场查勘及乌房权证高新字第 2016531004、2016531003、2016531002、2016531001 号《房屋所有权证》显示：估价对象所在楼栋为地上七层的钢筋混凝土结构综合商业楼，整栋楼现状均已闲置，分为相连的南北两楼，南楼 1 至 2 层为商铺，3 至 7 层为汉庭酒店，北楼共 2 层，1 至 2 层均为商业办公。建筑外墙干挂大理石，铝合金门，铝合金窗。估价对象所在楼栋北楼内部商业办公用房室内为毛坯，未进行墙体分割，铝合金门窗有部分破损，水、电、暖、消防设施管线已铺设但未进行任何处理，每间商铺由承重柱隔开。估价对象位于北楼内部 13 号、14 号、15 号及 18 号商业办公用房，建筑面积分别为 124.83 m²、120.72 m²、90.37 m²、124.84 m²，共计 460.76 m²，证载规划用途为非住宅，房屋用途为其他、办公，产权来源为买卖，建成年代为 2015 年。

估价对象现状为空置毛坯房，目前维护状况较差，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象权属状况

依据委托方提供的产权资料及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象已取得《中华人民共和国房屋所有权证》，证号为：乌房权证高新字第 2016531004、2016531003、2016531002、2016531001 号，房屋所有权人均为秦云海，规划用途为非住宅，房屋用途为其他、办公，截止价值时点，估价对象已设定抵押权并被查封，抵押权人为新疆天山农村商业银行股份有限公司。

委托方未提供估价对象土地权属资料，根据房地合一的原则，本次评估结果中包含应分摊的土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理申请执行人新疆天山农村商业银行股份有限公司与被执行人秦云海、刘艳公证债权文书纠纷一案中涉及的秦云海名下位于乌

木齐市新市区北站东路 273 号 1 栋 1 层其他 13 室、办公 14 室、办公 15 室、办公 18 室房地产市场价格提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为 2019 年 6 月 14 日，估价人员实地查勘日为 2019 年 6 月 20 日。

四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2019 年 6 月 14 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 3252044 元，人民币大写叁佰贰拾伍万贰仟零肆拾肆元整，房地产单价 7058 元/平方米。详见下《房地产估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

序号	产权人	座落	设定用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	秦云海	乌鲁木齐新市区北站东路 273 号 1 栋 1 层其他 13	商业办公	1	124.83	7058	881050
2		乌鲁木齐新市区北站东路 273 号 1 栋 1 层办公 14	商业办公	1	120.72	7058	852042
3		乌鲁木齐新市区北站东路 273 号 1 栋 1 层办公 15	商业办公	1	90.37	7058	637831
4		乌鲁木齐新市区北站东路 273 号 1 栋 1 层办公 18	商业办公	1	124.84	7058	881121
合计					460.76		3252044

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一九年六月二十八日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，包括估价对象房地产状况及所处地理位置的区位状况（包括地段、商业繁华度、交通状况、环境景观等），对于建筑物仅限于对评估标的物外观和使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

7、依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

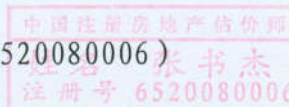
8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：刘 彬（注册号 6520110003）



刘彬 2019.6.28

注册房地产估价师：张书杰（注册号 6520080006）



张书杰 2019.6.28