



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号 6520020009）、李杨（注册号 6520190006）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：新疆新星房地产开发有限责任公司位于新市区新医路 89 号 1 栋-1 层 1 室地下室房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 457.69 平方米；法定用途为地下室，实际用途为商业用房，房屋性质为存量房产；该楼幢为地上 14 层，地下 1 层，估价对象位于负 1 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为新疆新星房地产开发有限责任公司。

价值时点：2019 年 12 月 12 日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：成本法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	房号	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
市场价值	新市区新医路 89 号 1 栋-1 层 1	4,743	2,170,824
大写（人民币元）		贰佰壹拾柒万零捌佰贰拾肆元整	

特别提示：（1）估价结果不包括二次装修、估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，但包括原有的租赁权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）该房地产规划用途为地下室，现状用途为商业，在价值时点政策条件下并不禁止该利用方式，但并不排除政策变化导致该利用方式的改变而造成的价值变化。（5）本估价报告使用期限自 2020 年 1 月 20 日至 2021 年 1 月 19 日。（6）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山



二〇二〇年一月二十日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师李杨于 2019 年 12 月 24 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2020.2.19
李杨	6520190006		2020.1.19