



致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，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/T50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，对乌市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭3栋7层1单元703室办公用途房地产市场价格进行了估价。

一、估价目的

依据新疆乌鲁木齐市中级人民法院《司法评估确认书》〔（2016）新01法鉴评字第772号〕与乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》〔（2016）新0105执233号〕所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对位于乌鲁木齐市水磨沟区安居南路802号鸿瑞豪庭3栋7层1单元703室房地产市场价格进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

二、估价对象

依据《商品房预售合同》（合同编号：YS0283630）所载，房屋买受人为王胜伟、尹瑛，房屋座落为乌市水磨沟区鸿瑞豪庭3栋7层1单元703室，房屋建筑面积为516.63平方米（预测），规划用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土，修建年代为2013年，产权来源于买卖。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下两层、地上二十三层钢筋混凝土结构写字间，外墙干挂大理石及玻璃幕墙，该物业共有十一部电梯，两条楼梯走道，设备间、管道间等公用部分位于物业中心，有效利用部分为筒状分布；具备烟感消防系统，冷暖风中央空调，每层均有公共卫生间；估价对象位于第七层东南方位，整体为开间“L”型，大部分为毛坯状态，部分已装修，为大理石地面、木工板格挡、



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

墙纸贴面，实木雕花吊顶，装修部分装有监控系统；室内自来水、排水、通讯、电等基础设施完备。根据对估价对象修建年代、外部及内部保养状况的现场查勘，综合判断估价对象房屋成新率为全新。至价值时点，权属清晰。

估价对象所在宗地批准用途为办公，使用权类型为出让，土地使用年期 2010 年 8 月 12 日至 2050 年 8 月 11 日，共有使用权面积 10892.42 平方米，实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气），东至巷道，南至南湖南路西二巷，西至安居南路，北至南湖东路西三巷。该区域地质稳定，地势平坦。

三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为 2016 年 8 月 18 日。

四、价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为估价对象在未考虑查封、抵押等他项权利状况、在现状条件下市场价格。

五、估价方法

根据本次评估目的、当地房地产市场发展状况及估价对象现状特征，估价师选取了比较法与收益法对估价对象市场价值进行了评估。

七、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在 2016 年 8 月 18 日估价结果如下：

房地产市场价值：8310510 元

大写金额：捌佰叁拾壹万零伍佰壹拾元整。

单位建筑面积单价：16086 元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

八、特别提示

1、产权情况：产权人、用途等是无瑕疵。



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

2、其他情况：另若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2016年9月18日





新疆中地房地产估价有限公司

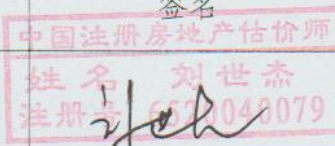
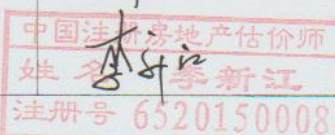
地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏等情况。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 3、我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系及任何偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师于2016年8月22日对估价对象周边环境、物业外部及估价对象内部进行了实地查勘并进行了现场勘查记录。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

参与估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 刘世杰 | 6520040079 |  刘世杰 | 2016年9月18日 |
| 李新江 | 6520150008 |  李新江 | 2016年9月18日 |