



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，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，本机构对新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处稻香北路东侧紫荆豪庭小区01幢0单元201室、202室商业用途房地产市场价值进行了估价。

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》〔（2017）新01法鉴评字第890号〕与乌鲁木齐市中级人民法院《评估委托书》〔（2017）新01执83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米东区古牧地西路街道办事处稻香北路东侧紫荆豪庭小区01幢0单元201室、202室商业用途房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

二、估价对象

估价对象建筑情况：依据《房屋所有权证》（米房权证西字第00056214号、米房权证西字第00056216号）所载，估价对象房屋所有权人均为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司，分别位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处稻香北路东侧紫荆豪庭小区01幢0单元201室与202室，建筑面积分别为245.80平方米、657.94平方米，设计用途均为商业，建筑结构均为钢混，所在层数均为第二层，建成年代为2009年。

估价对象土地使用权情况：依据《国有土地使用证》所载，土地使用权人为新疆鄂尔多斯彦海房地产开发有限公司，座落于米东区稻香中路，地类（用途）为商业、住宅，使用权类型为划拨、出让，



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

终止日期为2052年7月30日，共有使用权面积6157.24平方米。

本次估价范围为估价对象房地产价值，含估价对象分摊土地使用权价值及室内装修状况，不含估价对象涉及的债权债务。

三、价值时点

本次评估价值时点按照《评估委托书》签发日期确定为2017年7月26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值。

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，估价师选取了市场法、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、收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2017年7月26日估价结果如下：

估价对象房地产市场总价值：12651836元

大写金额：壹仟贰佰陆拾伍万壹仟捌佰叁拾陆元整。

（注：货币种类为人民币。）

其中：

估价对象 657.94 m²

房地产市场价值：9093389元

大写金额：玖佰零玖万叁仟叁佰捌拾玖元整。

单位建筑面积单价：13821元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

估价对象 245.80 m²

房地产市场价值：3558447元

大写金额：叁佰伍拾伍万捌仟肆佰肆拾柒元整。

单位建筑面积单价：14477元/建筑平方米。



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

(注: 货币种类为人民币)

详见《估价结果一览表》:

估价对象结果汇总表

相关结果		估价方法	市场法	收益法
		估价对象 657.94 m ²	测算结果	总价(元)
单价(元/m ²)	14373.73			13268.32
评估价值(取整)	总价(元)		9093389	
	单价(元/m ²)		13821	
估价对象 245.80 m ²	测算结果	总价(元)	3712295.28	3404691.33
		单价(元/m ²)	15102.91	13851.47
	评估价值(取整)	总价(元)	3558447	
		单价(元/m ²)	14477	

八、特别提示

1、产权情况: 本次评估已取得估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》, 权属清晰。

至价值时点估价对象已设定抵押权, 根据本次估价目的, 以上估价结果中未考虑抵押权对其市场价值影响。

2、房屋状况: 至估价人员勘查时点, 估价对象为闲置状态, 未出租。

3、其他情况: 另若估价对象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

2017年8月22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益关系，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刘世杰与李新江于2017年7月31日对估价对象周边环境、物业外部进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。

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	中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2017年8月22日
李新江	6520150008	中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2017年8月22日