



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

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，对乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼1栋4层商业服务用途房地产市场价格价值进行了估价。

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778号〕与乌鲁木齐市中级人民法院《评估委托书》〔（2016）新01执1339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沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼1栋4层商业服务用途房地产市场价格价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

二、估价对象

本次估价范围为房地产市场价格，含正在履行的《合同书》（先租后买）对其市场价格影响，不含室内二次装修。

依据《评估委托书》及《房屋所有权证》所载，涉及本次评估范围的估价对象为新疆天山实业发展有限公司名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼1栋4层，房屋建筑面积共计2342.0平方米，规划用途为非住宅（商业服务），房屋结构为钢筋混凝土。

估价对象所在宗地土地使用权登记状况依据《国有土地使用证》及附图所载为准，土地使用权人为新疆天山实业发展有限公司，用途为商业、住宅用地，使用权类型为出让，出让终止日期2047年12月1日，至价值时点出让剩余年期为30.4年，共有使用权面积6383.70



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

平方米，其中商业分摊用地面积 2995.61 平方米，住宅分摊用地面积 3388.09 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、供暖、供气），东至乌鲁木齐市商业银行等，南至黑龙江路，西至龙江商场、乌鲁木齐市市容环境卫生管理局等，北至和平渠。该区域地质稳定，地势平坦。

估价对象房地产证载情况一览表

房屋所有权人	房产情况					土地情况				
	所有权证号	坐落	建筑面积	规划用途	产权来源	产权证号	座落	土地面积 (m ²)	用途	终止日期
新疆天山实业发展有限公司	乌房权沙证字第 2016522676 号	乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路 187 号天山大酒店商住楼 1 栋 4 层	2342.00 m ²	非住宅	自建	乌国用 (2013) 第 0039082 号	沙依巴克区黑龙江路 187 号	共有面积 6383.70	商业、住宅用地	2047 年 12 月 1 日

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 12 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，选用市场比较法与收益法进行分析和测算，确定委估房地产在 2017 年 7 月 12 日估价结果如下：

房地产市场价值：25811182 元

大写金额：贰仟伍佰捌拾壹万壹仟壹佰捌拾贰元整。

单位建筑面积单价：11021 元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）



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

估价结果确定表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	24570882.22	27051036.80
	单价(元/m ²)	10491.41	11550.40
评估价值 (取整)	总价(元)	25811182	
	单价(元/m ²)	11021	

八、特别提示

1、产权情况：本次评估收集到估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《合同书》等资料，估价对象产权完整、但存在租约及产权转让协议限制。

2、经现场勘察及取得的《合同书》确定，新疆天山实业发展有限公司已与陈学志、潘胜玛签订《合同书》（先租后买），至本次评估价值时点，估价对象由陈学志、潘胜玛转租给第三方作为“美好时光量贩欢唱城”经营使用，经与当事人双方（新疆天山实业发展有限公司已与陈学志、潘胜玛）共同确认，在双方履行《合同书》内容中房屋交付使用时，估价对象当时室内状况为毛坯，新风系统、电梯、达到消防验收的消防管网等设备设施完备且可正常使用，至价值时点现状内部二次装修均为第三方承租方修建，故：

(1) 以上估价结果已考虑《合同书》租约及已付款项对其市场价值影响。

(2) 本次评估不考虑估价对象内部二次装修状况对其市场价值影响。

(3) 经与承办法官沟通确定，承租人（申请人）未提前缴纳价值时点后的租金，本次评估需考虑的租约限制期限应为价值时点（2017年7月12日）至2033年5月20日，租约内收益价值按照约定租金评估，租约外收益价值按照市场客观租金评估。

3、其他情况：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

2017年8月14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25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	中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2017年8月14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14日