



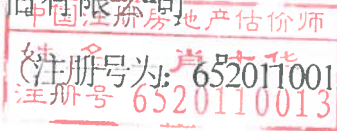
房地产估价报告

房地产估价项目名称：马国君与新疆昌恒房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，新疆昌恒房地产开发有限公司名下位于呼图壁县大丰镇3区15院1-3-1号、呼图壁县大丰镇3区15院1-2-1号商业用房房地产市场价值评估

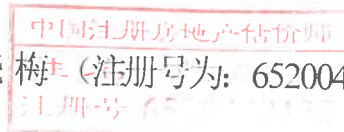
委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

房地产估价机构：新疆迪发房地产评估有限公司

估价人员：注册估价师：肖叶华 (注册号为：6520110013)



注册估价师：赵晓梅 (注册号为：6520040122)



估价作业日期：二零一七年六月二十日至二零一七年六月二十八日

估价报告编号：迪发评字（2017—048）号



致委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构本着独立、客观、公正的原则，对马国君与新疆昌恒房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，新疆昌恒房地产开发有限公司名下位于呼图壁县大丰镇3区15院1-3-1号、呼图壁县大丰镇3区15院1-2-1号商业用房房地产市场价值进行评定估算。

估价目的是为乌鲁木齐市水磨沟区人民法院审理案件提供价值参考依据。本次价值时点为2017年6月20日。

在本报告中以说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：1-3-1号为人民币2176614元（贰佰壹拾柒万陆仟陆佰壹拾肆元整），1-2-1号为人民币2176614元（贰佰壹拾柒万陆仟陆佰壹拾肆元整），单价为人民币2657元/平方米（贰仟陆佰伍拾柒元整），总评估价值为人民币4353228元（肆佰叁拾伍万叁仟贰佰贰拾捌元整）估价对象特此函告。

新疆迪发房地产评估有限公司

法定代表人：张 晔

二零一七年七月十一日



估价结果报告

一、委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：地址：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市犁铧街 37 号

联系电话：0991-4623672

二、估价方：新疆迪发房地产评估有限公司

证书编号：新建估证 2-016

法定代表人：张晔

住 所：乌鲁木齐市沙依巴克区友好北路 225 号宏运大厦 15 层 E 座

估价资格等级：贰级

三、估价对象概况

(一) 估价对象范围

本次评估范围为新疆昌恒房地产开发有限公司名下位于呼图壁县大丰镇 3 区 15 院昌恒酒店第贰、第叁房地产，委估房地产第二层及第三层建筑面积均为 819.26 平方米。估价对象范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备的价值。

(二) 估价对象房地产基本状况

估价对象位于乌呼图壁县大丰镇 3 区 15 院 1-3-1 号、呼图壁县大丰镇 3 区 15 院 1-2-1 号。该房地产总层数为捌层，用途为商业用房，建筑结构为框架，修建于 2014 年。委估对象为该栋建筑物外墙粉刷涂料且已做保温层，无内设两条消防楼梯及一座电梯，至估价时点为止电梯尚未安装，室内未进行装修，墙面地面均为毛墙毛地。室内顶部未进行装修，室内消防部分安装完毕，窗户为塑钢窗。



经估价人员实地查勘，估价对象土地形状规则，周围地势平坦，宗地外开发程度达到了六通（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯）和宗地内场地平整，估价对象为商业用房，房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，处于正常使用状态。

（三）估价对象位置及环境

估价对象位于呼图壁县大丰镇3区15院，该地块靠近省道s115线，区域公共交通尚可，附近有区间公交车供居民出行，该地块东临道路，南临道路，西靠院落，北为空地；项目地理位置尚可。外部配套设施齐全，附近有大丰镇小学、大丰镇派出所、大丰镇工商所及一些社会生活配套机构，大丰镇距呼图壁县约25公里。

（四）估价对象权利状况

房屋所有权证及国有土地使用权证记载的内容为：

房屋所有权人为新疆昌恒房地产开发有限公司，房屋坐落于呼图壁县大丰镇3区15院1-3-1、呼图壁县大丰镇3区15院1-2-1，房屋总层数：捌层，房屋所有权证号为：呼房权证（2014）字第0030050号、呼房权证（2014）字第0030044号，用途住宅，贰层建筑面积819.26平方米，叁层建筑面积819.26平方米。产权来源为自建，修建年代：2014年。国有土地使用权证登记情况为：土地使用权人为新疆昌恒房地产开发有限公司，土地坐落大丰镇新丰街南昌恒酒店三层、二层，地号为1010301015-03，土地用途为商用，使用权类型为出让，国有土地使用权证号为呼国用（2014）第3357号、呼国用（2014）第3356号。使用权面积三层分摊为102.5平方米，二层分摊为102.5平方米。土地使用权终止日期为2053年09月23日。根据委托方提供的资料及估价人员查询，委估对象现已由人民法院设定限制。

四、估价目的