



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

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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，本公司对新疆荣纪国际贸易有限公司名下位于乌鲁木齐市头屯河区北站路10号-1层、乌鲁木齐市头屯河区北站西路1701号4层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1661号]与乌鲁木齐市新市区人民法院《评估委托书》[(2017)新0104执2968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头屯河区北站路10号-1层、乌鲁木齐市头屯河区北站西路1701号4层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《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak041-12273）所载，估价对象房屋所有权人均为新疆荣纪国际贸易有限公司，分别位于乌鲁木齐市头屯河区北站路10号-1层、乌鲁木齐市头屯河区北站西路1701号4层，建筑面积共计2909.8平方米，其中北站路10号-1层建筑面积1381.93平方米，北站西路1701号4层建筑面积1527.87平方米，建成年代为2004年。

估价对象土地使用权情况：本次评估未取得估价对象土地使用权登记相关资料。

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。



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

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12月13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，估价师选取了收益法对估价对象市场价值进行了评估。

六、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，选用收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2017年12月13日估价结果如下：

估价对象房地产市场总价值：22732092元

大写金额：贰仟贰佰柒拾叁万贰仟零玖拾贰元整。

（注：货币种类为人民币）

其中：

估价对象（-1层）

房地产市场价值：11714621元

大写金额：壹仟壹佰柒拾壹万肆仟陆佰贰拾壹元整。

单位建筑面积综合单价：8477元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

估价对象（4层）

房地产市场价值：11017471元

大写金额：壹仟壹佰零壹万柒仟肆佰柒拾壹元整。

单位建筑面积单价：7211元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果一览表》：



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

估价对象结果汇总表

相关结果		估价方法	收益法	/
估价对象 (-1层)	测算结果	总价(元)	11714717.35	/
		单价(元/m ²)	8477.07	/
	评估价值(取整)	总价(元)	11714621	
		单价(元/m ²)	8477	
估价对象 (4层)	测算结果	总价(元)	11016981.65	/
		单价(元/m ²)	7210.68	/
	评估价值(取整)	总价(元)	11017471	
		单价(元/m ²)	7211	

七、特别提示

1、产权情况：本次评估已取得估价对象《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，未取得估价对象《房屋所有权证》，且未查询到估价对象土地使用权登记相关资料。

至价值时点估价对象均已被查封，另北站路10号-1层已设定抵押权，根据本次估价目的，以上估价结果中未考虑查封、抵押权等其他权利限制对其市场价值影响。

2、房屋使用状况：至估价人员勘查时点，估价对象中北站路10号-1层部分已出租（承租方为永福百货农副产品购物中心“虹佰超市”，2017年8月，永福百货农副产品购物中心将部分房屋转租给创生健身），剩余部分为产权人作为足浴自营；北站西路1701号4层为产权人作为酒店客房自营，其独立使用性较差。

按照《房地产估价规范》要求，本次评估采用收益法评估时对估价对象中已设定租约限制的部分在租约内按照租约租金评估，租约外及未设定租约限制的部分按照市场客观租金评估。

3、估价对象中北站路10号-1层现状为两部分，一部分具有独立临街入口，入口略低于地面，通过下行台阶可进入，现状为虹佰超市及创生健身；另一部分没有独立临街入口，需进入一楼大厅通过电梯或楼梯下行进入。这两部分房屋在临街条件、经营业态范围等方面均有明显差异，本机构采用收益法对以上两部分房屋单独评估，其中



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

具有独立临街入口的虹佰超市及创生健身用房评估结果为 9952 元/建筑平方米, 另一部分需进入一楼大厅通过电梯或楼梯下行进入的足浴用房评估结果为 5722 元/建筑平方米, 但产权登记并未分割, 无法取得两部分各自准确建筑面积, 本次评估以执行笔录等资料所载面积比例确定北站路 10 号-1 层房屋综合单价为 8477 元/建筑平方米;

4、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, 本次估价未包含上述二次转让相关税费, 提请报告使用者特别注意。

新疆中地房地产估价有限公司

法定代表人

2018年1月13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12月29日对估价对象周边环境、物业外部及内部使用状况进行了实地查勘并进行了现场照片拍摄、查勘记录。
- 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		2018年1月12日
李新江	6520150008		2018年1月13日