

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

二、估价对象：估价对象为新疆福宁房地产开发有限公司博乐分公司位于博乐市黄河路88号福宁新城C区1号楼1-11层房地产。根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新01执593号）、《农五师房地产抵押合同》（合同编号：师房押字第2013410号）、《建设工程规划许可证》（城规管2011-28-1号）、《八十六团棚户区改造（福宁新城）C1栋及地下车库房屋面积测绘报告》记载房屋状况如下：

房屋信息一览表

产权人	楼层	总层数	建筑面积 (m ²)	结构	实际用途	备注
新疆福宁房地产开发有限公司博乐分公司	1层	11层	831.14	框架	商铺	评估面积以测绘报告为依据
	2层	11层	1011.91	框架	餐厅	
	3层	11层	1016.08	框架	餐厅	
	4层	11层	1016.08	框架	客房	
	5层	11层	841.27	框架	客房	
	6层	11层	841.27	框架	客房	
	7层	11层	841.27	框架	客房	
	8层	11层	841.27	框架	客房	
	9层	11层	841.27	框架	客房	
	10层	11层	841.27	框架	办公用房	
	11层	11层	841.27	框架	办公用房	
合计			9764.1			

于价值时点估价对象尚未办理国有土地使用权分割手续，分摊土地使用权面积未知。根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（地字第2011-28号）记载：用地单位：新疆福宁房地产开发有限公司；用地项目名称：农五师86团中心连队棚户区改造建设项目C区；用地位置：黄河路南88号；用地性质：居住用地及商业金融业用地；用地面积：40339.15平方米。估价

对象在价值时点委估房地产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2017年2月22日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：收益法；

六、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		收益法（1层）	收益法（2-3层）	收益法（4-9层）	收益法（10-11层）
相关结果					
测算结果	总价（万元）	582.7123	829.8535	1374.5436	388.3302
	单价（元/㎡）	7011	4092	2632	2308
估价结果	总价（万元）	582.7123	829.8535	1374.5436	388.3302
	单价（元/㎡）	7011	4092	2632	2308
合计（万元）		3175.4396			

房地产总价：¥3175.4396 万元

大写金额：人民币叁仟壹佰柒拾伍万肆仟叁佰玖拾陆元整

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、估价对象于价值时点尚未办理《房屋所有权证》，本次评估以《八十六团棚户区改造（福宁新城）C1栋及地下车库房屋面积测绘报告》所载面

积为准，提醒报告使用者注意。

4、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》((2016)新01执593号)、五师房地产交易所提供的抵押清单，记载估价对象博乐市黄河路88号福宁新城C区1号楼1-11层房地产已查封。

5、于价值时点估价对象尚未办理国有土地使用权分割手续，分摊土地使用权面积未知。

6、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》((2016)新01执593号)、《农五师房地产抵押合同》(合同编号:师房押字第2013410号)记载:估价对象已设定抵押权。

7、截至价值时点，估价对象尚未办理《房屋所有权证》和国有土地使用权分割手续，如在报告使用期间办理了《房屋所有权证》，估价对象建筑面积发生变化，应以《房屋所有权证》实际登记情况为准，重新调整房地产评估结果。房地产若分割处置，本估价结果无效。

8、于估价日期现场勘查，估价对象目前正在使用。

提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一七年五月十二日

法定代表人：**管益武**



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年五月十二日



房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析，最终确定此次评估采用“收益法”进行估价。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		收益法（1层）	收益法（2-3层）	收益法（4-9层）	收益法（10-11层）
测算结果	总价（万元）	582.7123	829.8535	1374.5436	388.3302
	单价（元/㎡）	7011	4092	2632	2308
估价结果	总价（万元）	582.7123	829.8535	1374.5436	388.3302
	单价（元/㎡）	7011	4092	2632	2308
合计（万元）		3175.4396			

房地产总价：¥3175.4396 万元

大写金额：人民币叁仟壹佰柒拾伍万肆仟叁佰玖拾陆元整

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006	梁新钢	2017.5.12
宋拥军	6520120013	宋拥军	2017.5.12

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年二月二十二日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一六年十一月三十日（受理日）至二零一七年五月十二日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年五月十二日