



## 致估价委托人函

乌鲁木齐新市区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【（2017）新0104执2719号】案件中涉及的新疆山田房地产开发有限公司名下的位于新疆准东经济技术开发区五彩湾生活服务区G216以西山田综合市场商业用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年3月6日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

地址	房号	面积	单价	总价	
新疆准东经济技术开发区五彩湾生活服务区G216以西3幢	1-2	129.39	3174	410684	
	1-3	129.39	3174	410684	
	1-5	129.39	3174	410684	
	1-6	129.39	3174	410684	
	1-7	258.78	3174	821368	
	1-8	295.62	3174	938298	
	1-9	188.14	3174	597156	
	1-10	129.39	3174	410684	
	1-11	129.39	3174	410684	
	1-12	258.78	3174	821368	
	1-13	129.39	3174	410684	
	1-14	129.39	3174	410684	
	1-17	129.39	3174	410684	
	1-18	219.92	3174	698026	
	合计		2385.75		7572371

评 估 总 价：人民币 757.2371 万元（取整）

大 写 金 额：人民币柒佰伍拾柒万贰仟叁佰柒拾壹元整



(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1、房地产权属状况描述与分析

评估对象为房地产，根据委托方提供的《商品房预售许可证》复印件及《国有建设用地使用权出让合同》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	昌吉准东经济技术开发区五彩湾生活服务区 G216 以西					
	地号	2016-a-24	不动产单元号	/			
	土地用途	权利类型	权利性质	使用权期限			
	商服用地	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		出让	2056-8-29		
	房号	房屋结构	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(合计)	套内建筑面积	建筑年代
	山田综合市场3号楼	框架	商业	1-2/5	2385.75	/	2016年
权利状况	权利人	房号	预售许可证号		来源	登记时间	
	新疆山田房地产开发有限公司	山田综合市场3号楼	新建房许字(16)000003号		新建	2016年	

1.2 他项权利状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前未出租，未设立租赁权。本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象租赁权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

地址	房号	面积	建筑结构	始建年份	层高(净米)	外观	装修



中证房地产评估造价集团有限公司

新疆准东经济技术开发区五彩湾生活服务区 G216 以西 3 幢	1-2	129.39	框架	2016	一层 4.2 米, 二层 3.9 米	外墙为土黄色真石漆, 塑钢窗, 铝合金大门	毛墙、毛地, 钢架楼梯通到二层
	1-3	129.39					
	1-5	129.39					
	1-6	129.39					
	1-7	258.78					
	1-8	295.62					
	1-9	188.14					
	1-10	129.39					
	1-11	129.39					
	1-12	258.78					
	1-13	129.39					
	1-14	129.39					
	1-17	129.39					
	1-18	219.92					
	合计	2385.75					

新疆山田房地产开发有限公司山田市场位于昌吉准东经济技术开发区内, 项目位于 G216 旁, 已建成的商业楼为 2 栋, 评估对象为 3 号楼, 1-2 层为商业, 3-5 层为商住, 临街商铺共 18 间, 其中有三间正在营业, 商业门口路面已硬化, 但市场内道路的路面未完工。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备: 商业区的各项消防设施, 通信线路、水、电等设施均已安装完毕。

◆空间布局及建筑功能: 估价对象为上下两层平面布局, 一层 4.2 米, 二层 3.9 米, 面积在 129-261 平方米之间。商业层高较高, 一层、二层为经营区, 功能区清晰。由于出口单独使用, 分上下两层, 不宜分割。

◆维护、保养和使用状况: 建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固; 门窗开关灵活、完好无损, 外墙装修较新, 相关设备及设施安装完毕; 水、电、消防配套设施较齐全;

## 2、宗地实物状况及分析

◆土地面积: 如下表

土地坐落	土地出让合同号	面积 (m <sup>2</sup> )	使用性质	终止日期
准东五彩湾生活	6523272016B00488	10288	商服用地	2056 年 8 月 29 日



(2) 根据估价对象收益情况调查了解，本次评估按持有期的各年报酬率不变且预期净收益等比递增的收益

$$V = \frac{A}{(Y-g)} * [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^t]$$
 模式进行评估，其计算公式为：

- 注：V —— 价值时点的收益价值；
- t —— 持有期年限；
- A —— 持有期内每年不变的净收益；
- Y —— 持有期内每年不变的报酬率；
- g —— 持有期内净收益逐年递增的比率。

估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用收益法对评估对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

地址	房号	面积	单价	总价	
新疆准东经济技术开发区五彩湾生活服务区 G216 以西 3 幢	1-2	129.39	3174	410684	
	1-3	129.39	3174	410684	
	1-5	129.39	3174	410684	
	1-6	129.39	3174	410684	
	1-7	258.78	3174	821368	
	1-8	295.62	3174	938298	
	1-9	188.14	3174	597156	
	1-10	129.39	3174	410684	
	1-11	129.39	3174	410684	
	1-12	258.78	3174	821368	
	1-13	129.39	3174	410684	
	1-14	129.39	3174	410684	
	1-17	129.39	3174	410684	
	1-18	219.92	3174	698026	
	合计		2385.75		7572371

评估总价：人民币 757.2371 万元（取整）



大 写 金 额：人民币柒佰伍拾柒万贰仟叁佰柒拾壹元整

注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017		2018.3.21
刘建新	6520120014		2018.3.21

实地查勘期

估价师于 2018 年 3 月 6 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十二、估价作业日期

、2018 年 3 月 6 日至 2018 年 3 月 21 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年三月二十一日

