



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，我们对杨东方位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室的商铺用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室的商铺用途房地产（建筑面积 54.92 m²及其相应分摊的土地使用权面积）。乌鲁木齐市住房情况查询记录记载权利人为杨东方。

估价目的：为乌鲁木齐银行股份有限公司与乌鲁木齐天雄伟业商贸有限责任公司、杨东方、胡秋英、李建文、杨义兴、杨燕合同纠纷一案提供价值参考而评估房地产的市场价值。

价值时点：2017 年 9 月 7 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《房屋所有权证》《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为商铺，在当前市场状况下，于估价基准日 2017 年 9 月 7 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2017 年 9 月 7 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：678097 元（大写：人民币陆拾柒万捌仟零玖拾柒元整。）

评估证载建筑面积：54.92 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：12347 元/平方米。

特别提示：

一、土地情况：至价值时点本次评估依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》《房屋所有权证》；估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，及其相应分摊的土地使用权价值。

二、其他情况：若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳营业税及附加、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金，提请报告使用者特别注意。

三、经估价人员现场勘察，委估房产层高为 5 米左右，现分割为两层进行使用，使用面积大于实际建筑面积。特此提醒报告使用者。

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一七年十一月十三日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

住 址：乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室

房屋所有权人：杨东方

二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市新市区民主路 31 号世纪大厦 1501 室

资质等级：贰级

法定代表人：陈新军

联系电话：0991-2355889

三、估价对象

本次估价对象为杨东方位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室的商铺用途房地产，委估房地产的建筑面积为 54.92 m²，至价值时点尚未提供土地使用权证。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室的商铺用途房地产				
	坐落	乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室				
	四至	东至	昆明路	南至	高新街	
		西至	北京南路	北至	苏州东街	
	规模	建筑面积	54.92 平方米		其他	未提供土地使用权证
	用途	设计用途	商铺	实际用途	商铺	
	房屋所有权人	杨东方				



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

区 位 状 况	位置	位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室商铺房地产, 该商业楼为总层数 18 层, 估价对象位于第 16 层, 结构框剪商业楼, 该楼为南北朝向。
	交通状况	估价对象临近道路为主干道, 双向车道混凝土路面, 附近区域内有 BRT1 号线、52、78、153、306、307、701、913 路等公交线路经停, 距乌鲁木齐火车站约 13 公里, 距乌鲁木齐站约 6.7 公里, 距地窝堡机场约 11.1 公里。该小区周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。
	周围环境	1、自然环境: 乌鲁木齐, 城市环境优良。委估房地产位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室。邻近主干道, 车流量较大, 噪音污染一般, 空气质量一般。2、人文环境: 估价对象所在地区为乌鲁木齐市, 区域多为大型住宅小区及办公区, 居民多为企事业单位工作人员, 区域治安状况较好, 相邻房地产多为住宅及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员, 人文素质较高, 消费能力较高。
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市新市区, 外部基础设施配套完备, 道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象 500 米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施, 以及商业、金融、邮政等设施完备。
建 筑 物 基 本 状 况	外观层数及高度	位于乌鲁木齐市新市区北京南路 28 号百信钻石苑 F 栋 16 层 12 室商铺房地产商业楼, 楼宇外观一般, 主体结构完好, 基础无明显沉降。各层层高约 5 米, 建筑总高度约 100 米。建筑物外立面为防水涂料。
	建筑规模	整栋楼宇为板式布局, 建筑面积 54.92 平方米, 一层至拾捌层均为商铺
	建筑结构	框剪结构。
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、电梯、防灾等系统和设备的配置齐全, 性能良好。
	装饰装修	估价对象现为办公, 使用装修情况为: 由于委估房地产占有人的不配合未能进入委估房地产内部查勘。
	建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全, 性能良好。
	层高、净高	建筑层高约 6 米; 室内净高 5 米。
	空间平面布置	建筑物平面布置合理, 空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	委估房地产于 2006 年建成, 至 2017 年房龄为 11 年, 现场勘察房屋维护保养情况较好, 综合成新率约为 82%。
	工程质量	委估建筑物为框剪结构, 独立桩基础, 建筑质量合格, 无不均匀沉降和开裂等现象。
维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好, 无沉降不均匀情况, 地面、墙面、门窗等完好。	
土	面积	至价值时点估价对象的权利人尚未提供土地使用权证。

地址: 新疆乌鲁木齐市天山区民主路 31 号世纪大厦 15 楼 1501 室 业务联系电话: 2300239 2835563



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

地基本状况	形状	呈规则长方形。
	四至坐落	东至昆明路，南至高新街，西至北京南路，北至苏州东街
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、供暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	房屋所有权	为杨东方单独所有。依据房屋所有权证，权证号：乌房权证新市区字第2008003189号。 房屋性质：存量房产 规划条件：商铺。
	土地使用权	至价值时点估价对象的权利人尚未提供土地使用权证。
	使用状况	正常自用
	其他权利设立情况	他项权利状：他项权人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司中亚支行；他项权证：乌房他证高新字第2015319073号；债权数额：600000；权利种类：一般抵押；登记日期：2015年05月15日；约定期限：2015年05月14日至2020年05月14日；房屋坐落：新市区北京南路28号百信钻石苑F栋16层12。
	其他特殊情况	权属清晰情况：根据估价人员查询的资料和现场勘查，估价对象查封状况：查封状况：查封文件及文号：（2016）新0102执2363号；查封法院：乌鲁木齐天山区人民法院；查封期限：2016-12-13至2019-12-12；房屋坐落：新市区北京南路28号百信钻石苑F栋16层12。查封状况：查封文件及文号：（2016）新0102执保104号；查封法院：乌鲁木齐天山区人民法院；查封期限：2016-11-10至2019-11-09；房屋坐落：新市区北京南路28号百信钻石苑F栋16层12。

四、估价目的

确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为乌鲁木齐银行股份有限公司与乌鲁木齐天雄伟业商贸有限责任公司、杨东方、胡秋英、李建文、杨义兴、杨燕合同纠纷一案提供价值参考而评估房地产的市场价值。

五、价值时点

2017年9月7日。

该价值时点是由委托人确定的。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

3. 估价结果的确定

估价结果运用了二种技术路线测算，分别是：采用比较法测算估价对象价格，采用收益法从出租获取收益角度测算估价对象市场价格。

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价（元/m ² ）	建筑面积（m ² ）	总价（元）	权重
比较法	14451	/	/	0.5
收益法	10243	/	/	0.5
评估价格	12347	54.92	678097	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用收益法测算出估价对象的收益单价为 10243 元/m²，比较法测算的评估价格为 14451 元/m²，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，确定估价对象于价值时点的估价对象最终价值：

则：估价对象房地产单价=12347 元/m²

估价对象房地产总价

=12347 元/平方米×54.92 平方米

=678097 元(取整)

十、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、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2017 年 9 月 7 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：678097 元

评估总建筑面积：54.92 平方米

评估单价：单位建筑面积评估值：12347 元/平方米。

（大写：人民币陆拾柒万捌仟零玖拾柒元整。）



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册房地产估价师 姓名: 陈新军 注册号: 6520060027	陈新军	2017年9月21日
孔媛	中国注册房地产估价师 姓名: 孔媛 注册号: 6520120016	孔媛	2017年9月21日

十二、实地查勘期

2017年9月7日。

十三、估价作业期

2017年9月7日至2017年9月21日。

附 件

- 1、委估房产外部及内部照片；
- 2、委估房产位置示意图；
- 3、乌鲁木齐市天山区人民法院（2016）新0102执2363号；
- 4、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697号；
- 5、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件；
- 6、《房屋所有权证》复印件；
- 7、估价师资格证书复印件；
- 8、估价机构营业执照及资质证书复印件。