

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

受贵院委托, 我公司根据国家有关房地产估价的规定, 本着独立、客观、公正的原则, 采用科学的估价方法, 对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作, 在此基础上形成了估价报告。估价结果如下:

一、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为孙胜利名下的位于乌鲁木齐市阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天别墅 8 幢 F 号住宅用房及应分摊土地, 不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉小区, 四至为东至阿勒泰路, 南至苏州路, 西至蜘蛛山, 北至住宅小区。

估价对象所在楼栋为地上三层砖混结构别墅, 外墙涂料, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 室内未进行装修。估价对象位于一至三层, 建筑面积 203.07 平方米, 规划用途为住宅, 修建年代为 2002 年。估价对象因年久未使用, 目前维护状况较差, 水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象《国有土地使用证》, 估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价住宅用地四级地价覆盖范围内, 基础设施条件为“七通一平”(“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气, “一平”是指宗地内场地平整)。

3、估价对象权属状况

截止价值时点估价对象尚未取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》, 依据《商品房买卖合同》, 买受人为孙胜利, 估价对象所在宗地为乌鲁木齐市中宏基房地产开发有限公司以出让方式取得的位于新市区阿勒泰路 306 号住宅用地, 该宗地土地总面积为 71057.7 平方米, 土地使用年限 2001 年 8 月 23 日至 2051 年 8 月 22 日止。依据房地合一原则, 本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行与乌鲁木齐市中宏基房地产开发有限公司、孙胜利公证债权文书一案中涉及的孙胜利名下的位于乌鲁木齐市阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天别墅 8 幢 F 号房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为 2018 年 2 月 28 日，估价人员实地查勘日为 2018 年 3 月 6 日。

四、价值类型

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

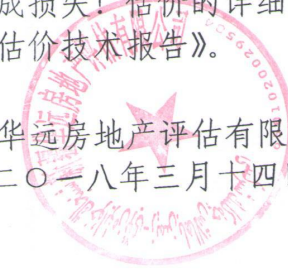
五、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2018 年 2 月 28 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 1605208 元，人民币大写金额壹佰陆拾万零伍仟贰佰零捌元整，房地产综合单价 7905 元/平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年三月十四日



估价结果报告

受贵院委托，本公司对孙胜利名下的位于乌鲁木齐市阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天别墅 8 幢 F 号住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路 682 号高新区创业服务中心孵化楼 A 段六层 A609 室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003 号

联系人：张书杰

电话：2336428、2833511

三、估价目的

为委托方办理中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行与乌鲁木齐市中宏基房地产开发有限公司、孙胜利公证债权文书一案中涉及的孙胜利名下的位于乌鲁木齐市阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天别墅 8 幢 F 号房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为孙胜利名下的位于乌鲁木齐市阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉透天别墅 8 幢 F 号住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路 306 号香格里拉·美泉小区，四至为东至阿勒泰路，南至苏州路，西至蜘蛛山，北至住宅楼。

估价对象所在楼栋为地上三层砖混结构别墅，外墙涂料，入户门为防盗门，塑钢窗，室内未进行装修。估价对象位于一至三层，建筑面积 203.07 平方米，规划用途为住宅，修建年代为 2002 年。估价对象因年久未使用，目前维护状况较差，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，估价对象所处小区位于

乌鲁木齐市基准地价住宅用地四级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象权属状况

截止价值时点估价对象尚未取得《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，依据《商品房买卖合同》，买受人为孙胜利，估价对象所在宗地为乌鲁木齐市宏基房地产开发有限公司以出让方式取得的位于新市区阿勒泰路306号住宅用地，该宗地土地总面积为71057.7平方米，土地使用年限2001年8月23日至2051年8月22日止。依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

4、区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区阿勒泰路306号（香格里拉·美泉小区），宗地区域内道路通达度一般，周边道路有阿勒泰路、苏州路、河南路。公共交通比较便捷，区域500米范围内通过的公交车有309路、5301路、5032路、BRT4号线。附近有锦峰苑小区、木材厂家属院、天汇世纪花苑、乌鲁木齐市第八十一中学。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、供暖和宗地内场地平整。

五、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2018年2月28日，估价人员实地查勘日为2018年3月6日。

六、价值定义

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易日期修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2018年2月28日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1605208元，人民币大写金额壹佰陆拾万零伍仟贰佰零捌元整，房地产综合单价7905元/平方米。

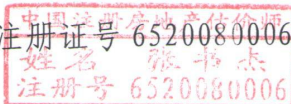
十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬 (注册证号 6520110003)



刘彬 2018.3.14

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰 2018.3.14

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2018年3月6日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自2018年2月28日至2018年3月14日，评估报告提交日期2018年3月14日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一八年三月十四日