

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

我单位接受委托，对张淑红位于乌鲁木齐市头屯河区北站公路 619 号 2 栋 2 层、3 层（办公室 1-12）办公用房房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人公证债权纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

张淑红名下的位于乌鲁木齐市头屯河区北站公路 619 号 2 栋 2 层、3 层（办公室 1-12）办公用房，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修和室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋所有权人	张淑红			
身份证号	650102196512090721			
房屋坐落	乌鲁木齐市头屯河区北站公路 619 号			
规划用途	办公用房	产别	私有房产	
结构	钢筋混凝土	共有情况	单独所有	
建成年份	2006 年	登记时间	2009 年 6 月 29 日， 2009 年 10 月 14 日	
总层数	地下 1 层，地上 3 层	土地使用权类型	出让	
地类（用途）	商业	终止日期	2022 年 5 月 16 日	
土地共有使用权面积（m <sup>2</sup> ）	6141.15	分摊土地使用权面积（m <sup>2</sup> ）	1580.32	
房屋明细				
序号	权证号	层次	房号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
1	乌房权证头屯河区字第 2009341494 号	3 层	办公室 1	265.8
2	乌房权证头屯河区字第 2009341495 号		办公室 2	55.67
3	乌房权证头屯河区字第 2009341496 号		办公室 3	52.95
4	乌房权证头屯河区字第 2009341497 号		办公室 4	57.02
5	乌房权证头屯河区字第 2009341498 号		办公室 5	52.95
6	乌房权证头屯河区字第 2009341499 号		办公室 6	52.95



7	乌房权证头屯河区字第 2009341500 号		办公室 7	55.67
8	乌房权证头屯河区字第 2009341501 号		办公室 8	265.8
9	乌房权证头屯河区字第 2009341502 号		办公室 9	57.9
10	乌房权证头屯河区字第 2009341454 号		办公室 10	57.9
11	乌房权证头屯河区字第 2009341503 号		办公室 11	62.35
12	乌房权证头屯河区字第 2009341504 号		办公室 12	57.9
13	乌房权证头屯河区字第 2009373569 号	2 层	办公室 1	265.8
			办公室 2	55.67
			办公室 3	52.95
			办公室 4	57.02
			办公室 5	52.95
			办公室 6	52.95
			办公室 7	55.67
			办公室 8	265.8
			办公室 9	57.9
			办公室 10	57.9
			办公室 11	62.35
			办公室 12	57.9
合计				2189.72

三、价值时点：2018 年 4 月 11 日（根据人民法院出具的委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义：本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 4 月 11 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵：本次估价结果包含了国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 4 月 11 日的房地产总价 10735103 元（大写金额：人民币壹仟零柒拾叁万伍仟壹佰零叁元整）估价结果明细如下：（币种：人民币）

房地产价值明细表

新疆乌鲁木齐天山区东风路 138 号聚天大厦 6 楼

TEL: 0991-2315778 2325519



序号	权证号	层次	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价
1	乌房权证头屯河区字第 2009341494 号	3 层	办公室 1	265.8	4777	1269727
2	乌房权证头屯河区字第 2009341495 号		办公室 2	55.67	4777	265936
3	乌房权证头屯河区字第 2009341496 号		办公室 3	52.95	4777	252942
4	乌房权证头屯河区字第 2009341497 号		办公室 4	57.02	4777	272385
5	乌房权证头屯河区字第 2009341498 号		办公室 5	52.95	4777	252942
6	乌房权证头屯河区字第 2009341499 号		办公室 6	52.95	4777	252942
7	乌房权证头屯河区字第 2009341500 号		办公室 7	55.67	4777	265936
8	乌房权证头屯河区字第 2009341501 号		办公室 8	265.8	4777	1269727
9	乌房权证头屯河区字第 2009341502 号		办公室 9	57.9	4777	276588
10	乌房权证头屯河区字第 2009341454 号		办公室 10	57.9	4777	276588
11	乌房权证头屯河区字第 2009341503 号		办公室 11	62.35	4777	297846
12	乌房权证头屯河区字第 2009341504 号		办公室 12	57.9	4777	276588
13	乌房权证头屯河区字第 2009373569 号	2 层	办公室 1	265.8	5028	5504956
			办公室 2	55.67		
			办公室 3	52.95		
			办公室 4	57.02		
			办公室 5	52.95		
			办公室 6	52.95		
			办公室 7	55.67		
			办公室 8	265.8		
			办公室 9	57.9		
			办公室 10	57.9		
			办公室 11	62.35		
			办公室 12	57.9		
合计				2189.72		10735103

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 5 月 11 日起至 2019 年 5 月 10 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表

2018 年 5 月 11 日





# 估价结果报告

## (一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

## (二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

资格等级：贰级

资格编号：新建估证 2-012

资质证书有效期：2016 年 7 月 28 日至 2019 年 7 月 28 日

联系人：戴涛 联系电话：09912325519

地址：乌鲁木齐东风路 138 号聚天大厦 14-F

(三) 估价目的：为委托方确定双方当事人公证债权纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

## (四) 估价对象：

### 1、估价对象范围

张淑红名下的位于乌鲁木齐市头屯河区北站公路 619 号 2 栋 2 层、3 层（办公室 1-12）办公用房，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

### 2、估价对象房产和土地基本状况

#### 房产基本状况

房屋所有权人	张淑红			
身份证号	650102196512090721			
房屋坐落	乌鲁木齐市头屯河区北站公路 619 号			
规划用途	办公用房	产别	私有房产	
结构	钢筋混凝土	共有情况	单独所有	
建成年份	2006 年	总层数	地下 1 层，地上 3 层	
房屋明细				
序号	权证号	层次	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	乌房权证头屯河区字第 2009341494 号	3 层	办公室 1	265.8
2	乌房权证头屯河区字第 2009341495 号		办公室 2	55.67

新疆乌鲁木齐天山区东风路 138 号聚天大厦 6 楼  
TEL: 0991-2315778 2325519



3	乌房权证头屯河区字第 2009341496 号		办公室 3	52.95
4	乌房权证头屯河区字第 2009341497 号		办公室 4	57.02
5	乌房权证头屯河区字第 2009341498 号		办公室 5	52.95
6	乌房权证头屯河区字第 2009341499 号		办公室 6	52.95
7	乌房权证头屯河区字第 2009341500 号		办公室 7	55.67
8	乌房权证头屯河区字第 2009341501 号		办公室 8	265.8
9	乌房权证头屯河区字第 2009341502 号		办公室 9	57.9
10	乌房权证头屯河区字第 2009341454 号		办公室 10	57.9
11	乌房权证头屯河区字第 2009341503 号		办公室 11	62.35
12	乌房权证头屯河区字第 2009341504 号		办公室 12	57.9
13	乌房权证头屯河区字第 2009373569 号	2 层	办公室 1	265.8
			办公室 2	55.67
			办公室 3	52.95
			办公室 4	57.02
			办公室 5	52.95
			办公室 6	52.95
			办公室 7	55.67
			办公室 8	265.8
			办公室 9	57.9
			办公室 10	57.9
			办公室 11	62.35
			办公室 12	57.9
合计				2189.72

### 土地基本状况

土地使用权人	张淑红		
土地使用权证证号	乌国用(2012)第 0028763 号		
坐落	乌鲁木齐市头屯河区北站公路 619 号		
地号	05-004-00075	图号	59.50-36.75 59.50-37.00
地类(用途)	商业	使用权面积(m <sup>2</sup> )	1580.32
土地使用权类型	出让	终止日期	2022 年 5 月 16 日
形状地势	形状较规则 地势平坦	开发程度	宗地红线外“七通一平”，宗地红线内“六通一平”
四至	东：新疆金业报废汽车回收(拆解)有限公司；南：北站公路；西：铁路；北：新疆金业报废汽车回收(拆解)有限公司		
备注	估价对象已被抵押，他项权人：乌鲁木齐野马小额贷款有限责任公司。至价值时点未解押。 估价对象已被查封，查封法院为新疆生产建设兵团第十二师中级人民法院，江苏省江阴市人民法院，乌鲁木齐市头屯河区人民法院。至价值时点未解封。		

### 3、建筑物基本状况见下：

建筑物修建年代	2006 年	建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	九成新
---------	--------	------	-------	------	-----

新疆乌鲁木齐天山区东风路 138 号聚天大厦 6 楼  
TEL: 0991-2315778 2325519



物业名称	/	物业规模	较小	社区成熟度	较差
物业环境	绿化面积一般，无特殊景观	绿地	一般	停车状况	一般
建筑形式	板式	屋面形式	非屋面	景观	/
门禁系统	有	电梯情况	无		
设施、设备	暗装供水、供电；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护一般				
装饰装修	外墙刷涂料，入户防盗门，楼梯间大理石地面，不锈钢扶手，过道地砖地面，墙面刷涂料，顶矿棉板吊顶。2-3层房屋现已进行重新分割，现已出租，地砖地面。墙面涂料。				

(五) 价值时点：2018年4月11日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

(六)、价值类型：

1、价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点2018年4月11日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括房屋、国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修及室外附属工程价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

(七) 估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则



房，根据估价对象的特点和实际状况综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法。根据市场状况，确定评估结果。

**选取收益法理由：**根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

**未选用其他方法的原因：**由于估价对象为办公用房，周边类似房地产成交案例较少，故未选取比较法；估价对象为已建成房屋，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法；由于估价对象为办公用房，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，故未选取成本法。

## 2. 本次运用估价方法定义

**收益法定义：**收益法是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：

估价人员用收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 4 月 11 日的房地产总价 10735103 元（大写金额：人民币壹仟零柒拾叁万伍仟壹佰零叁元整）估价结果明细如下：（币种：人民币）

房地产价值明细表

序号	权证号	层次	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价
1	乌房权证头屯河区字第 2009341494 号	3 层	办公室 1	265.8	4777	1269727
2	乌房权证头屯河区字第 2009341495 号		办公室 2	55.67	4777	265936
3	乌房权证头屯河区字第 2009341496 号		办公室 3	52.95	4777	252942
4	乌房权证头屯河区字第 2009341497 号		办公室 4	57.02	4777	272385
5	乌房权证头屯河区字第 2009341498 号		办公室 5	52.95	4777	252942
6	乌房权证头屯河区字第 2009341499 号		办公室 6	52.95	4777	252942



7	乌房权证头屯河区字第 2009341500 号		办公室 7	55.67	4777	265936
8	乌房权证头屯河区字第 2009341501 号		办公室 8	265.8	4777	1269727
9	乌房权证头屯河区字第 2009341502 号		办公室 9	57.9	4777	276588
10	乌房权证头屯河区字第 2009341454 号		办公室 10	57.9	4777	276588
11	乌房权证头屯河区字第 2009341503 号		办公室 11	62.35	4777	297846
12	乌房权证头屯河区字第 2009341504 号		办公室 12	57.9	4777	276588
13	乌房权证头屯河区字第 2009373569 号	2 层	办公室 1	265.8	5028	5504956
			办公室 2	55.67		
			办公室 3	52.95		
			办公室 4	57.02		
			办公室 5	52.95		
			办公室 6	52.95		
			办公室 7	55.67		
			办公室 8	265.8		
			办公室 9	57.9		
			办公室 10	57.9		
			办公室 11	62.35		
			办公室 12	57.9		
合计				2189.72		10735103

1094.86m<sup>2</sup>  
5230147

1094.86m<sup>2</sup>

(十一) 估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
戴 涛	6520020036		2018年5月11日
陈应林	6520060035		2018年5月11日

(十二) 实地查勘期：2018年4月18日

(十三) 估价作业日期：2018年4月11日 - 5月11日

(十四) 估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

