



## 致委托方函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：新疆康达实业集团有限公司所有位于建设路辖区塔指东路康都世纪花园钢混结构建筑面积为 4965.87 平方米的地下车库及面积为 4961.35 平方米的土地使用权。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2018 年 01 月 31 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：成本法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：

① 房产价值：人民币 7205477.37 元

大写人民币：柒佰贰拾万零伍仟肆佰柒拾柒元叁角柒分



单价：人民币 1451 元/平方米，建筑面积：4965.87 平方米

② 土地使用权价值：人民币 4733127.9 元

大写人民币：肆佰柒拾叁万叁仟壹佰贰拾柒元玖角

单价：人民币 954 元/平方米，土地使用权面积：4961.35 平方米。

房地产总价值=①+②=11938605.27 元

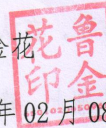
大写人民币：壹仟壹佰玖拾叁万捌仟陆佰零伍元贰角柒分

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

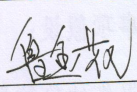
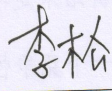
致函日期：2018 年 02 月 08 日



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 8、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓名	职 称	签 章
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 房地产估价师 注册号 0100051	
李 松	中国注册房地产估价师 姓名 李 松 房地产估价师 注册号 6520070006	



## 估价结果报告

### 一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市中级人民法院

联系电话：18999916512（于志乾）

### 二、估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：贰级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

### 三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为新疆康达实业集团有限公司所有的位于建设路辖区塔指东路康都世纪花园车库,建筑面积为 4965.87 m<sup>2</sup>(土地使用权面积:4961.35 m<sup>2</sup>)钢混结构车库及所占用的土地,不包含房屋内部的动产、产权人债权债务及特许经营权等其他财产及权益。

#### 2. 估价对象基本状况

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座  
电话：0991-2316923、8877923（办）

估价对象位于建设路辖区塔指东路康都世纪花园车库，建筑面积：4965.87 m<sup>2</sup>；结构：钢混结构；用途：车库；总层数：平层；所在层：-1层，委估对象内部地面为水泥地面，墙面及顶部粉刷乳胶漆。估价对象开发程度达到宗地外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖、通电讯、通气）及宗地内场地平整，设施齐备、完全，设施维护状况较优，现正常使用中。

### 3. 估价对象权益状况描述与分析

依据委估方提供的《房屋所有权证》记载：房产证号：房权证库尔勒市房权字第 9900097727 号；房屋所有权人：新疆康达实业集团有限公司；房屋坐落：建设路辖区塔指东路康都世纪花园；丘（地）号：29；产别：股份产；结构：钢混；房屋总层数：平；建筑面积（平方米）：4965.87；设计用途：车库；附记：注：车库总面积 4965.87 平方米，其中负一层 4514.93 平方米，一层 450.93 平方米。

根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：土地证号：库国用（2015）第 00000321 号；土地使用权人：新疆康达实业集团有限公司；座落：建设辖区 29 号小区，香梨大道康都世纪花园小区内；地号：6528010030290013001；图号：4625.24-514.70；地类（用途）：其他；使用权类型：出让；终止日期：2053 年 11 月 27 日；使用权面积：4961.35m<sup>2</sup>；独用面积：4961.35m<sup>2</sup>；记事：原库国用（2003）字第 0528 号库尔勒市康达实业有限公司用地，依据库房权证字第 9900097727 号房权证，经实地调查，办理分割土地登记手续。宗地面积折合：7.44 亩。土地用途：其他用途（地下停车场），土地以出让方式取得（终止日期：2053 年 11 月 27



日)。原证收回存档。

#### 4. 估价对象区位状况描述与分析

##### ①整体区位状况：

估价对象位于建设路辖区塔指东路康都世纪花园。

##### ②位置状况：

估价对象宗地四至：东临周边住宅，西临香梨大道，南临康都时代花园，北临塔指东路。所属地段属于库尔勒市贰级住宅地价区，周围公共配套设施较为齐全，附近有天诚医院、塔里木石油医院、东方市区卫生服务站、巴州石油第一中学、库尔勒市第十一中学、红黄蓝幼儿园康都园、培正逗点儿童早教中心、金拇指幼儿园(索克巴格路)、亿家汇好超市、满满超市、日日鲜、塔指公园、鸿丰农贸市场、黄楼菜市场、鸿瑞大酒店(塔指东路)、中国建设银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等。估价对象所在层-1层。

##### ③交通状况：

估价对象临近香梨大道、塔指东路，附近有库尔勒101路内环、库尔勒1路内环、库尔勒20路、7路外环、库尔勒101路外环等公交线路，交通方便，无交通管制。

##### ④外部配套设施状况：

估价对象区域内基础设施完善，具备城市规划需要，已达到通路、通电、通上水、通下水、通暖、通电讯、通气的“七通”开发水平，服务功能到位；区域内银行、邮电、通讯、学校、医院等公共配套服务设施齐全，餐饮、超市、蔬菜店分布较多。



### ⑤库尔勒市整体区位状况描述：

库尔勒市 (Korla)，新疆巴音郭楞蒙古自治州的首府，成立于 1979 年 9 月 30 日。库尔勒市地处欧亚大陆和新疆腹心地带，塔里木盆地东北边缘，北倚天山支脉库鲁克山和霍拉山，南距“死亡之海”世界第二大沙漠——塔克拉玛干沙漠直线距离仅 70 公里，是古丝绸之路中道的咽喉之地和西域文化的发源地之一，是南北疆重要的交通枢纽和物资集散地，也是该地区重要的政治、经济、文化中心。境内中部设有新疆生产建设兵团第二师的铁门关市。

### 五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年一月三十一日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年一月三十一日。

### 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

1、本次评估为估价对象建筑面积 4965.87 m<sup>2</sup>的房屋所有权和 4961.35 m<sup>2</sup>的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

2、用途：估价对象房产用途为地下停车场。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法，设定了抵押他项权利。

4、开发利用程度：红线外“七通”（供水、排水、供气、通电、通路、