

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【(2017)新 0103 执 2059 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行营业部与被执行人新疆金粮源农产品交易市场有限责任公司、新疆金粮源置业有限公司、付必华公证债权文书纠纷一案中被执行人新疆金粮源置业有限公司所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象财产范围为：估价对象为沙依巴克区仓房沟北路 339 号金源·紫东苑 1 层 28 号、30 号、31 号和 54 号四间商铺，其中 28 号、30 号、31 号三间包含室内装修及不可搬移设备，54 号商铺不包含室内装修及不可搬移的设备。

委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件(编号:2017-dak018-08991、2017-dak018-08983、2017-dak018-08984 及 2017-dak018-08985)和《房屋他项权证》复印件(乌房他证沙依巴克区字第 2012348529 号、乌房他证沙依巴克区字第 2012348530 号、乌房他证沙依巴克区字第 2012348531 号及乌房他证沙依巴克区字第 2012348532 号)，还提供了金源·紫金苑一层平面图复印件(乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具)以及《土地他项权证》(乌他项 2012 第 0028292 号)，没有提供房地产所有权证和土地使用证，其提供的资料载明：房屋所有权人为新疆金粮源置业有限公司，房屋性质：新建商品房，建设年份为 2010 年，登记日期为 2010 年 05 月 04 日，产别为有限



产，房屋结构为：钢筋混凝土结构，1栋1层商铺28号的建筑面积为：24.67平方米，商铺30号建筑面积为：32.58平方米，商铺31号建筑面积为：31.58平方米，商铺54号的建筑面积为：45.19平方米，4间商铺总建筑面积为134.02平方米，土地权属性质为：国有土地，土地用途为：商业用地，使用权类型为：出让，使用权面积为：7750.91平方米。详细情况见下表：

估价对象明细表

序号	估价对象	所有权人	乌鲁木齐市住房情况查询记录	房产证号	他项权证号	建筑结构	证载规划用途	证载面积(平方米)	建设年代(年)
1	金源·紫东苑1栋1层商铺28	新疆金粮源置业有限公司	编号： 2017-dak018-08991	乌房权证沙依巴克区字第2010337535号	乌房他证沙依巴克区字第2012348529号	钢筋混凝土结构	商铺	24.67	2010
2	金源·紫东苑1栋1层商铺30		编号： 2017-dak018-08983	乌房权证沙依巴克区字第2010337515号	乌房他证沙依巴克区字第2012348530号			32.58	2010
3	金源·紫东苑1栋1层商铺31		编号： 2017-dak018-08984	乌房权证沙依巴克区字第2010337538号	乌房他证沙依巴克区字第2012348531号			31.58	2010
4	金源·紫东苑1栋1层商铺54		编号： 2017-dak018-08985	乌房权证沙依巴克区字第2010337561号	乌房他证沙依巴克区字第2012348532号			45.19	2010
合计								134.02	

估价对象基本状况为：估价对象为乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路339号金源·紫东苑的一层商铺，经现场查勘，金源·紫东苑商住小区毗邻仓房沟北路、珠江路，金源·紫东苑为一栋裙楼上建高层的底商住宅楼，地下一层为地下车库，1-2层裙楼为商业用房，3层以上为住宅楼，分五个单元：其中1、2、3单元为小高层，南北朝向，4单元和5单元为高层住宅。1-2层裙楼建筑外观为黑色干挂石材，3-21层建筑外观为砖石漆装饰。

估价对象28号、30号、31号和54号的四套商铺均位于建筑一层，临小区道路；经现场查勘，商铺28号现为新疆金粮源投资有限公司财务室，位于一层裙楼东北侧，朝向为东，估价对象入户门为单扇手推玻璃门，房屋布局为单间，房屋装修情况为：地面铺设瓷砖，墙面铺设壁纸底部设置黑色石材踢脚线，屋顶为刷白四周布置石膏顶角线；电、暖齐全。



商铺 30 号与商铺 31 号为两间相邻商铺，现被打通为一整间做为金粮源投资有限公司接待门厅使用，位于裙楼西北角，朝向为南，入户门装设两扇双扇塑钢玻璃门，房屋内装修情况为：地面铺设瓷砖，下设黑色石材踢脚线，墙面铺设壁纸上设石膏顶角线，屋顶为石膏二级吊顶顶部装饰射灯；电、暖齐全。

商铺 54 号现为空置状态，位于裙楼西南角，面向围墙，位置较偏，朝向为北，估价对象入户门为塑钢玻璃门，因无法进入室内，房屋装修情况不详。

根据委托人及案件当事人提供的乌鲁木齐欣天仪测绘有限公司出具的金源·紫金苑一层平面图复印件显示，一层裙楼套内建筑面积为 1656.23 平方米，共有分摊面积为 1083.65 平方米，产权面积为 2739.88 平方米。



金源·紫东苑商住小区



1 栋 1 层商铺 28 号



1 栋 1 层商铺 30 号



1 栋 1 层商铺 31 号





1 栋 1 层商铺 54 号

### 三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018 年 4 月 4 日。

### 四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

### 五、估价方法

采用收益法。

### 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2018 年 4 月 4 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1455261 元

大 写：人民币壹佰肆拾伍万伍仟贰佰陆拾壹元整。

房地产单价：见估价结果明细表



估价结果明细表

序号	估价对象	所有权人	建筑结构	证载规划用途	证载面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
1	金源·紫东苑1栋1层商铺28	新疆金粮源置业有限公司	钢筋混凝土结构	商铺	24.67	11162	275367
2	金源·紫东苑1栋1层商铺30				32.58	11162	363658
3	金源·紫东苑1栋1层商铺31				31.58	11162	352496
4	金源·紫东苑1栋1层商铺54				45.19	10262	463740
5	合计				134.02		1455261

**特别提示：**1、估价对象为沙依巴克区仓房沟北路339号金源·紫东苑1层28号、30号、31号及54号商铺，其中28号、30号、31号商铺包含室内装修及不可搬移设备，54号商铺因无法进入室内，不包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价格，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象1层28号、30号、31号商铺经过装修已经改变原来的格局统一使用，单独拍卖时需要明确产权载明的建筑面积和建筑界限，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一八年五月十五日



## 估 价 师 声 明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。


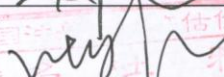
四、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇房地产权属估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

七、我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，未对房屋结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度查看和鉴定。因此，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日期
王蔚鸿	6620040007		2018.5.15
吐 雅	6519980043		2018.5.15

二零一八年五月十五日