

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, 对新疆大顺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号(世禧苑) 7 栋 1 至 4 层办公房地产进行了实地查勘、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

估价对象为新疆大顺房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号(世禧苑) 7 栋 1 至 4 层办公用房及应分摊土地使用权, 包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在小区位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号(世禧苑), 小区四至为东至御园世家 A 区, 南至鸿祥雅轩小区, 西至鲤鱼山南路, 北至居安巷。

估价对象为总层数 4 层的混合结构办公楼(现状为 5 层), 外墙为大理石贴面、部分为玻璃饰面, 办公楼外门为铝合金型材门, 内门为木门, 塑钢窗, 已按需要分隔成办公室、卫生间等, 个别办公室内置独立空调。办公楼设有一部电梯, 两部步梯, 电梯一至五层均可使用, 其中一部步梯通往五层, 另外一部步梯通往四层。安装有闭路监控系统, 配备有灭火器。估价对象建筑面积为 1992.37 平方米, 用途为办公楼, 竣工时间为 1999 年。

经估价人员实地调查及查勘, 估价对象室内进行了二次装修, 地面铺地砖, 部分办公室铺木地板, 内墙面为扣板、乳胶漆、涂料, 顶面为矿棉板、石膏板。水、电、暖等基础设施设备齐全。

现场勘察没有发现建筑物不均匀沉降, 地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件完好, 设备基本完好, 管道通畅, 现状良好。建筑功能符合使用要求, 建筑物以外无不利因素影响建筑物价值减损, 房屋为基本完好房。



委托方提供了《中华人民共和国房屋所有权证》复印件，证号为乌房权证新市区字第 2009349857 号，共有情况为单独所有，登记时间为 2009-08-05，规划用途为办公楼，总层数为 4 层，建筑面积为 1992.37 平方米，产权来源为新建，业务编号为 590296，产别为有限产，结构为混合结构。

委托方提供了《中华人民共和国国有土地使用证》复印件，证号为乌国用(2009)第 0026083 号，地号为 03-029-00010，图号为：59.25-47.25，地类(地类)：其他商服用地、住宅用地，使用权类型为划拨、出让，终止日期：2043 年 1 月 8 日，土地使用权面积为 1789.19 平方米。记事：该宗地共有土地使用权面积 7784.79 平方米，其中该单位分摊 1789.19 平方米，其中出让土地使用权面积 1081.8 平方米，用途为其他商服用地，使用年限为 40 年(终止日期为 2043 年 1 月 8 日)；划拨土地使用权面积为 707.39 平方米，用途为住宅用地。

估价对象所处小区位于乌鲁木齐市基准地价商业用地五级地价覆盖范围内，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、通暖、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，估价对象已取得《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用证》，依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，房屋所有权人为新疆大顺房地产开发有限公司，建筑结构为混合结构，规划用途为办公楼，房屋总层数为四层，估价对象所在层为一至四层，建筑面积为 1992.37 平方米，估价对象分摊土地使用权面积为 1081.8 平方米，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。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

查封信息：

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2018)新 0104 执 2291 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-11-21~2021-11-20，登记时间：2018-11-22；



查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2018）新 0104 执 2480 号之一，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-12-18~2021-12-17，登记时间：2018-12-20；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2018）新 0104 执 2292 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-12-24~2021-12-23，登记时间：2018-12-26；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2018）新 0104 执 2293 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-01-10~2022-1-9，登记时间：2019-01-11；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2019）新 0104 执 2221 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-06-12~2022-06-11，登记时间：2019-06-14；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2019）新 0104 民初 4337 号之一，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-06-19~2022-06-18，登记时间：2019-06-19；

查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：（2019）新 0109 执保 431 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-07-15~2022-07-14，登记时间：2019-07-15。

抵押信息：

第 1 轮 抵押权人：中国光大银行股份有限公司乌鲁木齐分行；抵押人：新疆大顺房地产开发有限公司，不动产权证明号：乌房他证高新字第 2016376122 号，抵押方式：一般抵押；债权数额：9600000 元，债权履行起止时间：2016-01-27~2020-01-27，登记时间：2016-01-27。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

二、估价目的

为委托方乌鲁木齐市新市区人民法院查封的被执行人新疆大顺房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号 7 栋 1 至 4 层办公房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点



依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》(2019)新 0104 执 2221 号,本次估价价值时点为 2019 年 7 月 18 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)本次估价结果包含房屋应分摊土地使用权价值及经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值,不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

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

五、估价结果

根据估价目的,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》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照法定的估价工作程序,在认真分析现有文件、资料的基础上,采用收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断,求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 18 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为:

房地产市场价值评估结果表

相关结果	估价方法	
	收益法	
测算结果	总价(元)	17959223
	单价(元/m ²)	9014
评估价值(取整)	总额(元)	17959223
	单价(元/m ²)	9014

大写金额:人民币壹仟柒佰玖拾伍万玖仟贰佰贰拾叁元整。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人: 毛咏

二〇一九年七月二十九日

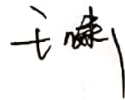


估价师声明


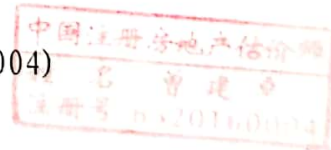
我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、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。
- 2、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经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- 4、我们对本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。
- 5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、注册房地产估价师曾建卓，估价人员杨雪琴于2019年7月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：王 啸（注册证号：6520040004）



注册房地产估价师：曾建卓（注册证号：6520160004）



估价结果报告

乌鲁木齐市新市区人民法院:

受贵方委托, 本公司派专人对新疆大顺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号(世禧苑) 7 栋 1 至 4 层办公房地产进行了价格评估, 估价结果如下:

一、估价委托人

名称(姓名): 乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人: 李国华

联系电话: 18999901375

二、房地产估价机构

机构名称: 新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

机构地址: 乌鲁木齐市新市区四平路 2288 号创新广场 D 座 505 室

营业执照: (统一社会信用代码) 9165010271555914XB

资质等级: 贰级

资质证书编号: 新建估证 2-038

法定代表人: 王啸

电话: 0991-2336708

三、估价目的

为委托方乌鲁木齐市新市区人民法院查封的被执行人新疆大顺房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号 7 栋 1 至 4 层办公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

估价对象为新疆大顺房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号(世禧苑) 7 栋 1 至 4 层办公用房及应分摊土地使用权, 包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在小区位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号(世禧苑), 小区四至为东至御园世家 A 区, 南至鸿祥雅轩小区, 西至鲤鱼山南路, 北至居安巷。



估价对象为总层数4层的混合结构办公楼，外墙为大理石贴面、部分为玻璃饰面，办公楼外门为铝合金型材门，内门为木门，塑钢窗，已按需要分隔成办公室、卫生间等，个别办公室内置独立空调。办公楼设有一部电梯，两部步梯，电梯一至五层均可使用，其中一部步梯通往五层，另外一部步梯通往四层。安装有闭路监控系统，配备有灭火器。估价对象建筑面积为1992.37平方米，用途为办公楼，竣工时间为1999年。

经估价人员实地调查及查勘，估价对象室内进行了二次装修，地面铺地砖，部分办公室铺木地板，内墙面为扣板、乳胶漆、涂料，顶面为矿棉板、石膏板。水、电、暖等基础设施设备齐全。

现场勘察没有发现建筑物不均匀沉降，地面、墙面、门窗保养维护正常。建筑物结构构件完好，设备基本完好，管道通畅，现状良好。建筑功能符合使用要求，建筑物以外无不利因素影响建筑物价值减损，房屋为基本完好房。

委托方提供了《中华人民共和国房屋所有权证》复印件，证号为乌房权证新市区字第2009349857号，共有情况为单独所有，登记时间为2009-08-05，规划用途为办公楼，总层数为4层，建筑面积为1992.37平方米，产权来源为新建，业务编号为590296，产别为有限产，结构为混合结构。

委托方提供了《中华人民共和国国有土地使用证》复印件，证号为乌国用(2009)第0026083号，地号为03-029-00010，图号为：59.25-47.25，地类(地类)：其他商服用地、住宅用地，使用权类型为划拨、出让，终止日期：2043年1月8日，土地使用权面积为1789.19平方米。记事：该宗地共有土地使用权面积7784.79平方米，其中该单位分摊1789.19平方米，其中出让土地使用权面积1081.8平方米，用途为其他商服用地，使用年限为40年(终止日期为2043年1月8日)；划拨土地使用权面积为707.39平方米，用途为住宅用地。

估价对象位于乌鲁木齐市基准地价商业用地五级地价覆盖范围内，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、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整)。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路1168号(世禧苑)，地处

电话:0991-2336708



乌鲁木齐市商业五级地价区。宗区域内道路通达，周边道路有鲤鱼山南路、居安巷、银川北路、鲤鱼山南路东二巷等。区域 300 米范围内有 1 路、56 路、913 路、613 路临 1 线等公交车通过。附近 1000 米范围内有天和·新城市广场、美伦·环球港、乌鲁木齐市公安局天津路派出所、赛博特汽车城等办公写字楼，估价对象位于住宅小区内，办公氛围较差。有乌鲁木齐市文博实验学校、乌鲁木齐市第五十六中学、兵团十一师第五中学、德成百姓医院、格林贝恩国际幼儿园、尚品汇美食街、美居物流园 J 座、百商购物广场、友好购物中心等公共配套设施，小区有金色嘉园、鸿祥雅轩、晟和苑、康明园、天和新城、万泰碧水园、御园公馆、金科紫御府、北新佳境、丝路嘉园、百商太阳城、八家户教育中心、天悦龙庭、蓝调一品美林花源、博阳园等小区，人口聚集度较好，人流量较好。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

4、估价对象权属状况

截止价值时点，估价对象已取得《中华人民共和国房屋所有权证》、《中华人民共和国国有土地使用证》，依据《中华人民共和国房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，房屋所有权人为新疆大顺房地产开发有限公司，建筑结构为混合结构，规划用途为办公楼，房屋总层数为四层，估价对象所在层为一至四层，建筑面积为 1992.37 平方米，估价对象分摊土地使用权面积为 1081.8 平方米，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。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象截至价值时点处于查封、抵押状态。

查封信息：

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：查封，查封文号：(2018)新 0104 执 2291 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-11-21~2021-11-20，登记时间：2018-11-22；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封文号：(2018)新 0104 执 2480 号之一，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-12-18~2021-12-17，登记时间：2018-12-20；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封

电话:0991-2336708



文号：(2018)新 0104 执 2292 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2018-12-24~2021-12-23，登记时间：2018-12-26；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封

文号：(2018)新 0104 执 2293 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-01-10~2022-1-9，登记时间：2019-01-11；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封

文号：(2019)新 0104 执 2221 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-06-12~2022-06-11，登记时间：2019-06-14；

查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封类型：轮候查封，查封

文号：(2019)新 0104 民初 4337 号之一，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-06-19~2022-06-18，登记时间：2019-06-19；

查封机关：乌鲁木齐市米东区人民法院，查封类型：轮候查封，查封

文号：(2019)新 0109 执保 431 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2019-07-15~2022-07-14，登记时间：2019-07-15。

抵押信息：

第 1 轮 抵押权人：中国光大银行股份有限公司乌鲁木齐分行；抵押人：新疆大顺房地产开发有限公司，不动产权证明号：乌房他证高新字第 2016376122 号，抵押方式：一般抵押；债权数额：9600000 元，债权履行起止时间：2016-01-27~2020-01-27，登记时间：2016-01-27。

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象有查封、抵押等他项权利。但此次评估为司法鉴定估价，依据估价目的，本次评估不考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、价值时点

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》(2019)新 0104 执 2221 号，本次估价价值时点为 2019 年 7 月 18 日。

六、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，包含经济耐用年限下通用性强的室内装修部分的价值，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

电话:0991-2336708



估价对象的物业类型，本次评估基本方法选取收益法。

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

根据估价目的，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，求得估价对象在价值时点 2019 年 7 月 18 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

房地产市场价格价值评估结果表

相关结果		估价方法	收益法
		测算结果	总价（元）
单价（元/m ² ）	9014		
评估价值（取整）	总额（元）	17959223	
	单价（元/m ² ）	9014	

大写金额：人民币壹仟柒佰玖拾伍万玖仟贰佰贰拾叁元整。

十一、估价人员

注册房地产估价师 王 啸 (注册证号：6520040004)



王啸

注册房地产估价师 曾建卓 (注册证号：6520160004)



曾建卓

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 7 月 23 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期 2019 年 7 月 18 日至 2019 年 7 月 29 日，评估报告提交



日期 2019 年 7 月 29 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。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司
二〇一九年七月二十九日

