

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我公司接受贵院的委托，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》【（2019）新 0103 执恢 1 号】，评估委托书中载明，本次委托评估的产权财产所有权人为张静、袁建国两人的不同财产，本次估价为委托方核实估价对象（申请人张玉凤与被执行人袁建国、张静、黄金辉委托合同纠纷一案中，张静名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 133 号火车头外贸城 A 栋-1 层 A117 室、A 栋-1 层 A228 室的两套商铺）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：张静名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 133 号火车头外贸城 A 栋-1 层 A117 室、A 栋-1 层 A228 室，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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院协助执行通知书》（稿）【（2015）沙执字第 886】复印件、《房屋所有权证》（乌房权证沙依巴克区字第 2013348618 号、乌房权证沙依巴克区字第 2013348619 号）。

说明：《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【（2019）新 0103 执恢 1 号】委托评估的产权财产所有权人为张静、袁建国两人的不同财产，袁建国名下的商铺房地产在另一报告单独评估。

根据其提供《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件、《房屋所有权证》（乌房权证沙依巴克区字第 2013348619 号）复印件资料载明：不动产坐落：沙依巴克区奇台路 133 号火车头外贸城 A 栋-1 层 A117，房屋所有权人为：张静，共有情况：单独所有，规划用途：商业用房，

不动产权状态：当前手，预告状态：未预告，产权来源：买卖，建筑面积：28.14 m²，总层数：4（-2），共有/独有宗地面积：15320.59 m²，土地分摊面积：7.6 m²，竣工时间：2002-1-1，登记时间：2013-4-18，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：钢筋混凝土结构，房产性质：存量房产，产别：私有房产。

根据其提供《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件、《房屋所有权证》（乌房权证沙依巴克区字第 2013348618 号）复印件资料载明：不动产坐落：沙依巴克区奇台路 133 号火车头外贸城 A 栋-1 层 A228，房屋所有权人为：张静，共有情况：单独所有，规划用途：商业用房，不动产权状态：当前手，预告状态：未预告，产权来源：买卖，建筑面积：18.80 m²，共有/独有宗地面积：15320.59 m²，土地分摊面积：5.08 m²，竣工时间：2002-1-1，登记时间：2013-4-18，异议状态：无异议，限制状态：未限制，房屋结构：钢筋混凝土结构，房产性质：存量房产，产别：私有房产。

详细情况见下表：

估价对象明细表

序号	估价对象	所有权人	共有情况	房产证号	建筑结构	证载规划用途	证载面积（平方米）	建设年代（年）
1	火车头外贸城 A 栋-1 层 A117 室	张静	单独所有	乌房权证沙依巴克区字第 2013348619 号	钢筋混凝土结构	商业用房	28.14	2002
2	火车头外贸城 A 栋-1 层 A228 室		单独所有	乌房权证沙依巴克区字第 2013348618 号		商业用房	18.8	
合计							46.94	

经现场勘查，估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 133 号火车头外贸城 A 栋（即为德汇万达广场 A 栋德汇宝贝广场），经现场查勘，德汇万达广场毗邻奇台路、外环路、伊宁路。德汇宝贝广场 A 栋为钢筋混凝土结构，商场内部商业集聚主要出售儿童服饰、用品，商场内部与整座万达广场互通，商场外部沿奇台路、伊宁路北二巷一侧一层配建步行商业街，沿伊宁路配建五一星光夜市，整体商业环境优，商业体内规划有大型地下停车库，停车极为方便。整个建筑内设有多个出入口，均

可行人，出入口前配置安检机，确保商场安全。

经现场查勘，估价对象所处火车头外贸城（实际为德汇宝贝广场）A栋，由于地势坡度因素，估价对象所在商厦东至西为一上坡，估价对象所在-1层，可由奇台路方向正门直接进入，估价对象位于商城中部，估价对象所在A栋商业楼外墙部分为彩色装饰墙面、部分为玻璃幕墙，楼宇外观较新。

估价对象所处A栋商业楼为南北朝向，正门由楼栋朝北侧玻璃自动旋转门进入楼栋内部，商场内部为瓷砖地面，墙面和顶部均为刷白。估价对象经当事人指认现估价对象A117室、A228室打通出租为服装店使用，店内为普通装修。

现装修情况如下：地面铺设地砖，墙面为展示柜，顶部为刷乳胶漆装饰射灯；水电暖齐全，现正在营业。



德汇宝贝广场



估价对象

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：2019年8月28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 2019 年 8 月 28 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥590223 元

大 写：人民币伍拾玖万零贰佰贰拾叁元整

房地产单价：¥12574 元

大 写：人民币壹万贰仟伍佰柒拾肆元整

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	乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路133号火车头外贸城A栋-1层A117室	张静	钢筋混凝土	商业用房	28.14	12574	353832
2	乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路133号火车头外贸城A栋-1层A栋-1层A228室				18.8	12574	236391
合计					46.94		590223

特别提示：1. 本次估价结果为张静名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路133号火车头外贸城A栋-1层A117室、A栋-1层A228室两套涉案商铺的房地产市场价格，包含室内装修及不可搬移的设备。

2. 经案件当事人和现场查勘核实估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路133号火车头外贸城A栋（即为德汇万达广场A栋德汇宝贝广场），本次以估价对象为客观真实为估价假设前提。

3. 估价对象负一层商铺A117室、A228室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。

4. 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。

5. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

6. 估价对象房屋用途为商业用途，我们假设占用宗地的规划土地用途为商铺用地，且能够按规划的用途持续使用，按照法定最高使用年限 40 年、建筑物建成于 2002 年，至价值时点已经使用 17 年，尚可收益年期为 23 年为计算前提。

7. 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》【(2019)新 0103 执恢 1 号】，评估委托书中载明，本次委托评估产权财产所有权人为张静、袁建国两人的不同财产，本次估价为张静名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路 133 号火车头外贸城 A 栋-1 层 A117 室、A 栋-1 层 A228 室的两套商铺，袁建国财产于其他报告阐述，敬请注意。

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

二〇一九年九月二十日

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、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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、注册房地产估价师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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师对查勘的客观性、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。注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 日期
王蔚鸿	6620020007	 2019年9月20日
吐 雅	6519980023	 2019年9月20日

二〇一九年九月二十日