

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：孙磊所有位于米东区林泉西路975号1栋1层；2栋1层；3栋1层工业用房及1栋门卫室1层，依据《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》记载：建筑面积共计422.44平方米，估价对象工业用途土地使用权总面积为16419.8平方米，具体见（估价结果一览表）；依据《测绘平面图》附属物情况见（附属物估价结果一览表）。

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的公开市场价值及相关附属物于价值时点的重置现值。

3. 价值时点：2018年6月28日。

4. 价值类型：公开市场价值、重置现值。

5. 估价方法：成本法、基准地价系数修正法、成本逼近法。

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及附属物重置现值为：房地产评估总价值：小写人民币4441933元，大写

人民币：肆佰肆拾肆万壹仟玖佰叁拾叁元整；附属物评估总价值为：小写人民币：971449 元，大写人民币：玖拾柒万壹仟肆佰肆拾玖元整；房地产及附属物评估总值共：小写人民币：5413382 元，大写人民币：伍佰肆拾壹万叁仟叁佰捌拾贰元整，详见《房地产估价结果一览表》、《附属物估价结果一览表》。

房地产估价结果一览表

房屋所有权人	房屋产权证号	房屋坐落	总层数	结构	建筑年代	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
孙磊	乌房权证米东区字第 2014330494 号	米东区林泉西路 975 号 1 栋 1 层; 2 栋 1 层; 3 栋 1 层	1	混合	2010 年	94.05	1418	133363
						201.04	1418	285075
						52.47	1418	74402
孙磊	乌房权证米东区字第 2014330506 号	米东区林泉西路 975 号 1 栋门卫室 1 层	1	混合	2010 年	74.88	1418	106180
房产价值小计 (元)						422.44		599020
土地使用权人	国有土地使用证号	座落	地号	地类 (用途)	使用权类型	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
孙磊	乌国用 (2010) 第 10166 号	林泉路北侧	105-0-4/1/1	工业	出让	10719.77	233	2497706
孙磊	乌国用 (2013) 第 12207 号	米东区林泉路	06-113-00012	工业	出让	5700.03	236	1345207
土地价值小计 (元)						16419.8		3842913
房地产总价值：房产价值+土地价值=599020+3842913=4441933 元								

委估对象附属物估价结果一览表

序号	名称	结构	计量单位	数量	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	南门门卫室	砖混	平方米	55.34	1386	76701
2	库房	彩钢	平方米	159.94	600	95964
3	锅炉房	砖混	平方米	19.25	1386	26681

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)

4	锅炉房	砖混	平方米	50.44	1386	69910
5	车库	砖彩	平方米	143.09	713	102023
6	东门门卫室	砖混	平方米	36.98	1386	51254
7	宿舍	砖混	平方米	49.84	1386	69078
8	库房	砖木	平方米	71.77	380	27273
9	/	彩钢	平方米	10.86	600	6516
10	/	彩钢	平方米	11.88	600	7128
11	/	彩钢	平方米	16.24	600	9744
12	水泥地坪	20 cm	平方米	4061	91	369551
13	砖围墙	/	平方米	745.33	80	59626
附属物价值合计						971449

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，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：二零一八年七月十一日

2. 估价对象基本状况

根据委估方提供的《房屋所有权证》记载：产权证号：乌房权证米东区字第 2014330494 号；房屋所有权人：孙磊；共有情况：单独所有；房屋坐落：米东区林泉西路 975 号 1 栋 1 层；2 栋 1 层；3 栋 1 层；登记时间：2014-03-31；规划用途：工业用房；总层数：1；建筑面积（m²）：94.05；总层数 1；建筑面积（m²）：201.04；总层数：1；建筑面积（m²）：52.47；产别：私有房产；结构：混合结构；产权来源：买卖。

根据委估方提供的《房屋所有权证》记载：产权证号：乌房权证米东区字第 2014330506 号；房屋所有权人：孙磊；共有情况：单独所有；房屋坐落：米东区林泉西路 975 号 1 栋门卫室 1 层；登记时间：2014-03-31；规划用途：门卫室；总层数：1；建筑面积（m²）：74.88；产别：私有房产；结构：混合结构；产权来源：买卖。

根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：国有土地使用证号：乌国用（2010）第 10166 号；土地使用权人：孙磊；座落：林泉路北侧；地号：105-0-4/1/1；地类（用途）：工业；使用权类型：出让；终止日期：2050 年 07 月 14 日；使用权面积：10719.77 m²；独用面积：10719.77 m²。

根据委托方提供的《国有土地使用证》记载：国有土地使用证号：乌国用（2013）第 12207 号；土地使用权人：孙磊；座落：米东区林泉路；地号：06-113-00012；地类（用途）：工业用地；使用权类型：出让；终止日期：2051 年 11 月；使用权面积：5700.03 m²。

4. 建筑物基本状况

估价对象位于米东区工业园区内，本次估价由于被执行人未到达现场，



故不能按照估价程序进入室内进行勘察，经和承办法官沟通，只对建筑物外部进行了勘查(用途为门卫室的估价对象，在值班保安的配合下，进行了室内勘查，地面为水泥地面；墙面粉刷涂料)，外部墙面均粉刷涂料，估价对象上水、下水、通路、电、暖、通讯等设施齐备、完全，设施维护状况一般，现在处于空置状态。

5. 土地基本状况

估价对象四至为东至：远景东路；西至：林泉西路；南至：开泰南路；北至：石化南路；土地开发程度达到“六通一平”。土地地势较平坦，无规划限制条件，土地使用权面积总计为 16419.8 平方米。

五、价值时点

评估师接受评估委托后于二零一八年六月二十八日实地勘察现场，故本次价值时点定于二零一八年六月二十八日。

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。

重置现值是指建筑物在价值时点重新建造与旧建筑物具有相同效用的新建筑物的必要支出及应得利润，然后扣除建筑物在使用过程中所产生的折旧后的价值，

1、本次评估为估价对象建筑面积 422.44 m²的工业用途房屋所有权和 16419.8 m²工业用途的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值及



其范围内的附属物在价值时点的重置现值。

2、用途：估价对象房产用途为工业用房、门卫室等。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法。

4、开发利用程度：红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通信、通暖）及红线内“六通一平”。

5、结构：混合结构、彩钢结构、砖彩结构、砖木结构。

6、货币单位：人民币元。

七、估价依据

1. 行为依据

估价委托方——乌鲁木齐市中级人民法院授权给新疆兆新房产土地评估有限公司《委托书》。

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

2.1 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人大常委会通过、2007年10月1日起实施）；

2.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、1995年1月1日起施行）（2007年修正）；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月29日第七届全国人大常委会通过、1987年1月1日起施行）、2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

2.4 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（2001年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自

因此本次评估选择成本逼近法。

委估宗地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×土地使用权年期修正系数×(1+因素修正系数)

十、估价结果

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及附属物重置现值为：房地产评估总价值：小写人民币 4441933 元，大写人民币：肆佰肆拾肆万壹仟玖佰叁拾叁元整；附属物评估总价值为：小写人民币：971449 元，大写人民币：玖拾柒万壹仟肆佰肆拾玖元整；房地产及附属物评估总值共：小写人民币：5413382 元，大写人民币：伍佰肆拾壹万叁仟叁佰捌拾贰元整，详见《房地产估价结果一览表》、《附属物估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓名	注册号	签名	签名日期
鲁金花	6520060051	鲁金花	2018年7月11日
李松	6520070006	李松	2018年7月4日

十二、实地查勘期

二零一八年六月二十八日 17:00 至二零一八年六月二十八日 17:50

十三、估价作业期