

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：(2018)新 0104 执 894 号]，我公司估价人员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)及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为委托估价人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为新疆上策房地产开发有限公司名下，位于新源县那拉提镇 086 号院芳香那拉提 2#商业楼 84/那 1-8 商业用途房地产，包括总建筑面积 2723.35 m²的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。估价对象基本概况详见下表：

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人及土地使用权人	新疆上策房地产开发有限公司				
坐落	新源县那拉提镇 086 号院芳香那拉提 2#商业楼 84/那 1-8				
房屋所有权证编号	规划用途	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	修建年代
新源县房权证 2015 字第 00025820 号	商铺	-1/3(-1)	钢混	2723.35	2013 年
地号	使用权类型	使用权面积 (m ²)		土地使用年限	
那 2013-062	出让	33333.33		2013.08.20-2053.08.20	

3. 价值时点：2018 年 11 月 14 日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：收益法。

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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定新疆上策房地产开发有限公司开发名下，位于新源县那拉提镇 086 号院芳香那拉提 2#商业楼 84/那 1-8 商业用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点 (2018 年

11 月 14 日) 的房地产市场价值为人民币 1231.64 万元, 大写: 人民币壹仟贰佰叁拾壹万陆仟肆佰元整, 折合单价: 人民币 4522.50 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自 2018 年 12 月 13 日至 2019 年 12 月 12 日)有效, 使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



中天房地产土地评估有限公司

法定代表人:



2018 年 12 月 13 日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院
地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
联系人：田林
联系电话：18999902730

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产土地评估有限公司
住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 108 号新世纪广场 21 楼 A 座
营业执照注册号：91650102742216329X
法定代表人姓名：黄健
证书编号：新建估证[2016]1-005
资格等级：壹级

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

为新疆上策房地产开发有限公司开发名下，位于新源县那拉提镇 086 号院芳香那拉提 2#商业楼 84/那 1-8 商业用途房地产，包括总建筑面积 2723.35 m²的房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。估价对象基本概况详见下表。

估价对象基本概况一览表

房屋所有权人及土地使用权人	新疆上策房地产开发有限公司				
坐落	新源县那拉提镇 086 号院芳香那拉提 2#商业楼 84/那 1-8				
房屋所有权证编号	规划用途	所在层数/总层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	修建年代
新源县房权证 2015 字第 00025820 号	商铺	-1/3(-1)	钢混	2723.35	2013 年

地号	使用权类型	使用权面积 (m ²)	土地使用年限
那 2013-062	出让	33333.33	2013.08.20-2053.08.20

2. 土地基本状况

估价对象所属宗地位于新源县那拉提镇 086 号院，宗地东临：私宅，南临：乡镇道路，西临：客运站，北临：218 国道。

所属宗地地号：那 2013-062 号，使用权类型：出让，使用权面积：33333.33m²，使用权终止日期：2053 年 08 月 20 日，至价值时点剩余土地使用年期为 34.77 年。

所属宗地形状规则，地表较为平坦，地层稳定，开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通上、通下水、通讯）及宗地内“场地平整”。

3. 建筑物基本状况

估价对象所在物业为一栋地上三层、地下一层钢混结构综合商业楼，南北朝向。建筑外墙：防水乳胶漆粉刷，局部大理石饰面；单框双玻塑钢窗；混凝土雨棚。估价对象为地下一层，通过室内电梯和室外楼梯进入，其中室外楼梯入口：花岗岩立柱、原木围栏、兽首装饰，花岗岩踏步、铁艺围栏扶手；室内层高 4.5 米，顶部石膏板吊顶（未完工），地面铺装地砖，估价时点处于空置状态。

整栋建筑平面布置满足使用需要，消防系统、给排水系统、电气系统、采暖系统等设施、设备基本完善，电梯尚未安装，估价时点地上三层正在进行内装修，地下一层处于装修停工状态。

（五）价值时点

以乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书[评估委托书编号：(2018)新 0104 执 894 号]签发日期 2018 年 11 月 14 日作为本次评估的价值时点，以该时点作为取价依据。

（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市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，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. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。

估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，确定本次评估采用收益法估价，分析估价对象所在区域房地产总体价格水平并结合影响估价对象价值诸因素，最终确定估价对象的价值。

收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$$P=(A/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：P—表示房地产价值

A—表示房地产年净收益

r—表示房地产资本化率

n—表示房地产收益期限

(十) 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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定新疆上策房地产开发有限公司开发名下，位于新源县那拉提镇 086 号院芳香那拉提 2#商业楼 84/那 1-8 商业用途，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2018 年 11 月 14 日）的房地产市场价值为人民币 1231.64 万元，大写：人民币壹仟贰佰叁拾壹万陆仟肆佰元整，折合单价：人民币 4522.50 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨志刚	6520120015	中国注册房地产估价师 姓名 杨志刚 注册号 6520120015	2018.12.13
张春洁	6520040142	中国注册房地产估价师 姓名 张春洁 注册号 6520040142	2018.12.13

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2018 年 12 月 6 日下午 5:00—7:00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2018 年 12 月 6 日至 2018 年 12 月 13 日。