



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对新疆傅琳房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市北京路129号傅琳杰座商住楼地下车库-101室、-102室、-201室及该商住楼第四层的商业用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌鲁木齐市北京路129号傅琳杰座商住楼地下车库-101室、-102室、-201室及该商住楼第四层的商业用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象：地下车库-101室、-102室总建筑面积为3372.20平方米，共计停车位40个；-201室总建筑面积为3349.06平方米，共计停车位35个；商住楼第四层规划用途及实际用途均为商业用房，位于楼幢总层数的第4层（总12层一至四楼为商业，五至十二层为住宅）；建筑结构为框架剪力墙，第四层的总建筑面积为1556.4平方米，其中社区用房为400平方米，本次第四层估价对象建筑面积为除去社区用房后的1156.4平方米，房屋所有权人为新疆傅琳房地产开发有限公司。

估价目的：为申请执行人新疆金百胜贸易有限公司与被执行人新疆傅琳房地产开发有限公司因房屋买卖合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点：2018年10月23日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《建设工程规划许可证》（建字第650104201300816）；《建设工程施工许可证》（编号650103201306090201.0031）中规划用途为商业，在当前市场状况下，于估价基准日2018年10月23日房地产市场价格。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2018 年 10 月 23 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：2168.7495 万元

（大写：人民币贰仟壹佰陆拾捌万柒仟肆佰玖拾伍元整。）

其中：第四层建筑面积 1156.40 平方米，评估单价：8507 元/平方米

第四层评估总值：983.7495 万元。

负一层地下车库：40 个，16.5 万元/个；评估总值：660 万元。

负二层地下车库：35 个，15 万元/个；评估总值：525 万元。

估价结果一览表：

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积单价 (元/m ²)	评估建筑面积 (m ²)	评估总价(万元)
新疆傅琳房地产开发有限公司	位于乌鲁木齐市北京路129号傅琳杰座商住楼第四层	8507	1156.40	983.7495
	地下停车位	车位单价 (万元/个)	车位数 (个)	车位评估总价 (万元)
	位于乌鲁木齐市北京路129号傅琳杰座商住楼地下车库-101室、-102室(40个车位)	16.5	40	660
	位于乌鲁木齐市北京路129号傅琳杰座商住楼地下车库-201室(35个车位)	15	35	525
合计：评估总值（人民币：万元）			2168.7495	



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自2018年11月26日至2019年11月25日。（5）评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年十一月二十六日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

评估总价（人民币）：2168.7495 万元

（大写：人民币贰仟壹佰陆拾捌万柒仟肆佰玖拾伍元整。）

其中：第四层建筑面积 1156.4 平方米，评估单价：8507 元/平方米

第四层评估总值：983.7495 万元。

负一层地下车库：40 个，16.5 万元/个；评估总值：660 万元。

负二层地下车库：35 个，15 万元/个；评估总值：525 万元。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027	陈新军	2018年1月25日
潘文斌	6520060030	潘文斌	18年1月25日

十二、实地查勘期

2018 年 10 月 23 日。

十三、估价作业期

2018 年 10 月 23 日至 2018 年 11 月 26 日。