

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托，新疆国信志诚房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象：

(一) 估价对象范围

财产范围包括位于天山区红山路 16 号时代广场小区 1 栋 26 层 D 座 D-26A 室办公用房房屋以及相应分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象位于天山区红山路 16 号时代广场小区 1 栋 26 层 D 座 D-26A 室，竣工时间为 2012 年 7 月 6 日，房屋用途为办公，钢筋混凝土结构，地上三十八层，地下三层。估价对象位于第二十六层，26A 与 26P 位置相邻，建筑面积为 54.13 m²，东南朝向。估价对象所在建筑物为时代广场 D 座写字楼，宗地四至为：东临建筑设计院小区用地；南临光明路；西临新民西街；北临红山路。宗地外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通街；北临红山路。宗地外达到七通即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路”，宗地内达到七通一平即“通上水、通下水、通暖、通电、通讯、通气、通路，场地平整”。宗地座落土地地势平坦，基础设施完备，估价对象四至界线清晰，宗地形状较规则。

(三) 估价对象权益状况

26A 房屋及土地：不动产权证号为新（2017）乌鲁木齐市不动产权第



0087233 号，权利人为何宁晟，房屋坐落为天山区红山路 16 号时代广场小区 1 栋 26 层 D 座 D-26A，钢筋混凝土结构，竣工时间为 2012 年 7 月 6 日，建筑面积为 54.13 m²，房屋性质为商品房；宗地面积 28654.19 m²，土地分摊面积为 5.45 m²；无异议，未限制；

因当事人未提供国有土地使用权证，从商品房销售合同记载来看，土地使用权证（总证）证号为乌国用（2003）字第 0007084 号，该宗地为出让用地，规划用途为办公，土地使用年限自无至 2043-8-27 止，若与不动产权证记载不同应以不动产权证为准，并对该估价结果做出相应调整。

三、价值时点：2020 年 6 月 10 日-(实地查勘日)。

四、价值类型：

(一) 价值类型及定义

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供服务。由此确定本次评估的价值类型是房地产市场价格。

房地产市场价格是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。

(二) 价值内涵

本次估价的市场价格包含了估价对象房屋及相应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法：本次估价采用比较法和收益法。

六、估价结果：

经估价，确定估价对象(位于天山区红山路 16 号时代广场小区 1 栋 26 层 D 座 D-26A 室办公用房)在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，在价值时点 2020 年 6 月 10 日的房地产市场价格评估结果为：

823,858.00 (大写人民币捌拾贰万叁仟捌佰伍拾捌元整)，房地产单价：
15220.00 元/平方米 (大写人民币壹万伍仟贰佰贰拾元整)。