

致估价委托人函

致函对象：乌鲁木齐市新市区人民法院

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，评估估价对象于价值时点的公开市场价值。

估价对象：

● 权利人：新疆荣纪国际贸易有限公司；

● 财产范围：估价对象为建筑面积 1527.87 m²，分摊土地面积 541.48 的商业用房，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

● 名称：新疆荣纪国际贸易有限公司所有的商业用房房地产

● 坐落：头屯河区北站西路 1701 号 4 层；

● 规模：房屋建筑面积为 1527.87 m²

● 用途：商业用房；

● 权属：权利人为新疆荣纪国际贸易有限公司，已取得权属证书，权属清楚。

价值时点：2020 年 11 月 02 日（现场查勘日期）

价值类型：公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据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/T50899-2013）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，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 2020 年 11 月 02 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 10158808 元。

大写金额：人民币壹仟零壹拾伍万捌仟捌佰零捌元整。

单价：人民币 6649 元/m²，面积：1527.87 m²。

特别提示：估价结果仅为商业用房公开市场价格，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。

致函日期：2020 年 11 月 23 日



兆新评估咨询有限公司

法定代表人：鲁金花

8501020265705

估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：吐尔逊

联系电话：13999110343

二、房地产估价机构：兆新评估咨询有限公司

地址（住所）：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—88188915

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，评估估价对象于价值时点的公开市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围：

估价对象头屯河区北站西路 1701 号 4 层，建筑面积为 1527.87 m² 的及分摊土地面积 541.48 的商业用房，包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

2、估价对象基本状况

- 名称：新疆荣纪国际贸易有限公司所有的商业房房地产；
- 坐落：头屯河区北站西路 1701 号 4 层；
- 规模：房屋建筑面积为 1527.87 平方米；

- 用途：商业用房；
- 权属：权利人为新疆荣纪国际贸易有限公司，已取得权属证书，产别：私有，权属清楚。

3、土地基本状况：

估价对象四至：东临头区政府家属院；南临北站西路；西临中枢北路；北临裕宾西街。土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。

4、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第0050799号		
所有权人	新疆荣纪国际贸易有限公司		
坐落	头屯河区北站西路1701号4层		
规划用途	综合楼	面积	1527.87 m ²
建成时间	2004年01月01日	建筑结构	混合结构
宗地面积	3194.97	权利性质	出让
分摊土地面积	541.48 m ²	所在层	4层
四至	东临头区政府家属院；南临北站西路；西临中枢北路；北临裕宾西街		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：壁纸 进户门：旋转玻璃门 室内地面：地毯； 卫生间：瓷砖置顶 窗户：均为塑钢窗		
维护状况	设施维护状况良好，现正常使用中		

五、价值时点

评估师接受评估委托后于2020年11月02日当日实地勘查现场，故本

2、收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。

计算公式：

$$V_n = a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

V----收益价值 a----估价对象年净收益
r----报酬率 n----未来可获收益的年限
g----年净收益增长率

采用收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的商业用房，且该用途房地产市场较为活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，本次采用收益法进行估价。

十、估价结果

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估总价值：人民币 10158808 元；

大写金额：人民币壹仟零壹拾伍万捌仟捌佰零捌元整；

房地产单价：人民币 6649 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	
丁亚晨	6520200028	中国注册房地产估价师 姓名 丁亚晨 注册号 6520200028 丁亚晨
孔媛	6520120016	中国注册房地产估价师 姓名 孔媛 注册号 6520120016 孔媛

十二、实地查勘期

2020 年 11 月 02 日当日。（二零二零年十一月五日 11:30 至二零二零年十一月五日 12:30）