



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为韩伟、张访华共同共有位于五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 102-702，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积 2195.99 平方米的商业用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为商业；楼栋总层数七层，估价对象位于第一至七层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为韩伟、张访华，据《房产登记信息查询情况说明》记载证号：新（2018）第六师不动产权第 0006313 号、新（2018）第六师不动产权第 0006312 号、新（2018）第六师不动产权第 0006311 号、新（2018）第六师不动产权第 0006310 号、新（2018）第六师不动产权第 0006309 号、新（2018）第六师不动产权第 0006308 号、新（2018）第六师不动产权第 0006307 号。

三、价值时点：2020 年 10 月 19 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：



估价结果汇总表

不动产权证	坐落	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
新(2018)第六师不动产权第0006313号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元102	商业	1	302.94	6079	1841572
新(2018)第六师不动产权第0006312号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元202	商业	2	316.5	6079	1924004
新(2018)第六师不动产权第0006311号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元302	商业	3	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第0006310号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元402	商业	4	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第0006309号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元502	商业	5	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第0006308号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元602	商业	6	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第0006307号	五家渠青经开南区北京路1309号新疆总部基地9栋2单元702	商业	7	310.51	6079	1887590
合计				2195.99		13349422

总价大写金额：人民币壹仟叁佰叁拾肆万玖仟肆佰贰拾贰元整

单价金额：人民币陆仟零柒拾玖元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、估价对象财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。
- 3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、根据估价人员到新疆新金坤物业服务有限公司调查，该房屋欠缴2019年4月1日至2020年10月物业管理费59966元，截至到现场查勘之日2020年10月30日欠缴电费32922元，未欠缴水费、暖气费。



- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自 2020 年 11 月 5 日—2021 年 11 月 4 日。
- 7、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
法定代表人：

二〇二〇年十一月五日





4) 该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权, 该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权, 未考虑其处置过程中是否补交土地地价款。

若上述情况与相关部门确定结果发生变化, 评估结果须做相应调整。

六、 本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据, 不得用于估价目的以外的一切用途。若改变估价目的及使用条件, 需向本机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告以乌鲁木齐市新市区人民法院签发的评估委托书日期 2020 年 10 月 19 日作为本次评估的价值时点。

4、本报告中的房屋建筑面积、用途及房屋结构等以《房产登记信息查询情况说明》中登记内容为依据。

5、本报告使用有效期为一年, 自 2020 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 4 日。如超过有效期, 或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、本报告专为委托人所使用, 未经本公司同意, 不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供, 本报告未经本公司同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他方式公开发表。

7、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算, 估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

8、委托方提供的法律文件是此次估价的重要依据, 我们并未向政府部门核实, 委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责, 如因资料的失真、不完整等原因引起的后果, 估价人员和估价机构不承担任何责任。

9、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用, 以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下, 为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下, 交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下



形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

10、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍卖保留价。

11、本报告估价结果是对2020年10月19日这一时点估价对象用于司法拍卖（变卖）的价值的客观、公允反映，本公司对这一价值时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

12、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

13、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。



(2) 坐落：五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 102-702；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为地上七层，估价对象位于第一至七层；

(4) 规模：建筑面积为 2195.99 平方米；

(5) 用途：商业；

(6) 权属：依据新疆生产建设兵团不动产登记局调取的《房产登记信息查询情况说明》，权属人为韩伟、张访华共同共有，证号：新（2018）第六师不动产权第 0006313 号、新（2018）第六师不动产权第 0006312 号、新（2018）第六师不动产权第 0006311 号、新（2018）第六师不动产权第 0006310 号、新（2018）第六师不动产权第 0006309 号、新（2018）第六师不动产权第 0006308 号、新（2018）第六师不动产权第 0006307 号。

3. 土地基本状况

(1) 四至：东临北京路，西临上海路，南临阿拉尔街，北临图木舒克街；

(2) 形状：规则四边形；

(3) 地类用途：商业用地；

(4) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整。

区位基础设施：该区域基础设施已达“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

公共配套服务设施：该区域商业繁一般，周围商业、住宅物业较多，周边商业有海宁皮草城、义乌小商品城及各银行营业点等配套设施，公共服务设施完善。

交通设施：估价对象所在小区出入可利用公交车、电动车、自行车、汽车等；估价对象距离“上海路”公交站约 300 米，有 D008 路经过；通行状况：紧邻上海路，距离五家渠汽车客运站约 16 公里，乌鲁木齐火车南站约 40 公里，距离乌鲁木齐火车站（高铁站）约 34 公里，距离乌鲁木齐地窝堡国际机场约 27 公里。



估价对象位置图



4. 建筑物基本状况

小区概况：

估价对象位于五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地，钢筋混凝土结构商业楼，多层商业综合体小区。小区周围有栏杆等安保设施，安保较好，小区大门临上海路，交通便捷度较高。小区内有地上临时停车位，地下车库及配套生活设施，地上空间利用较充分；

建筑物概况：

- (1) 建筑结构：钢筋混凝土结构商住综合楼；
- (2) 设施设备：单元门为型材门，暗装供水、供电，电话线路，宽带；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；
- (3) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙为干挂石材，进户门为型材门，型材窗，因无法进入估价对象室内，本次装修状况设定为毛坯。委估房产上水、下水、电、暖、天然气、通讯等设施齐全。
- (4) 竣工时间：2015 年
- (5) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护较好，约九成新。
- (6) 总层数及所在层数：总层数为七层，估价对象为一至七层。



小区大门



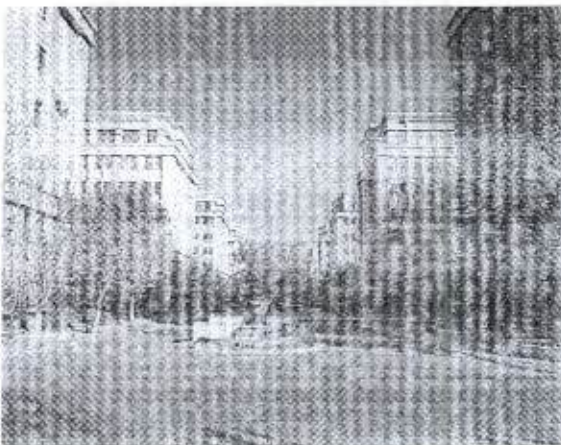
楼栋外观



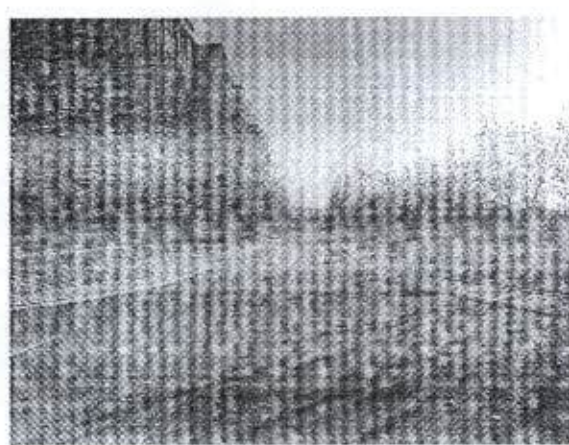
单元门照片



室内照片



周边环境



周边环境



估价对象在价值时点 2020 年 10 月 19 日的市场价值为:

估价结果汇总表

不动产权证	坐落	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
新(2018)第六师不动产权第 0006313 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 102	商业	1	302.94	6079	1841572
新(2018)第六师不动产权第 0006312 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 202	商业	2	316.5	6079	1924004
新(2018)第六师不动产权第 0006311 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 302	商业	3	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第 0006310 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 402	商业	4	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第 0006309 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 502	商业	5	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第 0006308 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 602	商业	6	316.51	6079	1924064
新(2018)第六师不动产权第 0006307 号	五家渠青经开南区北京路 1309 号新疆总部基地 9 栋 2 单元 702	商业	7	310.51	6079	1887590
合计				2195.99		13349422

总价大写金额: 人民币壹仟叁佰叁拾肆万玖仟肆佰贰拾贰元整

单价金额: 人民币陆仟零柒拾玖元每平方米

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
高文生	6520050036		2020 年 11 月 5 日



新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

杨波	6520050039		2020年11月5日
----	------------	--	------------

十二、 实地查勘期

二〇二〇年十月三十日当日完成

十三、 估价作业期

二〇二〇年十月十九日至二〇二〇年十一月五日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二〇二〇年十一月五日