

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)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、独立原则,采用科学的评估方法,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:为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象:估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋2层、3层、30层3001-3015号房地产;财产范围包括2层、3层商业房地产价值(包含基础配套设施设备价值、现有二次装修价值及分摊土地使用权价值),包括30层3001-3015号房屋地上建筑物现值(包含基础配套设施设备价值及现有二次装修价值,不包含分摊土地使用权价值),不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载,权利人名称:新疆天章房地产开发有限公司,整栋建筑物为钢筋混凝土结构地下二层、地上三十层(夹L层),规划建筑面积为42389.00平方米。本次评估总建筑面积为5488.66平方米,其中2层建筑面积为2073.02平方米,3层建筑面积为2073.02平方米,房屋用途:商业服务,登记时间:2014年1月8日;估价人员通过尽职调查获悉估价对象中30层3001-3015号房屋未经城乡行政主管部门登记,该部分

房屋建筑面积以乌鲁木齐市房屋产权交易中心提供的面积清单记载为准,30层总建筑面积为1342.62平方米(分户面积详见估价结果一览表),估价对象现出租或自用做办公用房。

根据《国有土地使用证》《国有土地使用权出让合同》《建设用地批准书》《建设用地规划许可证》及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载,该宗土地使用权以出让方式取得,属国有建设用地,地类(用途):住宅用地(商业),土地使用权面积为4296.55平方米,估价对象尚未办理土地分割手续,其中商业用地终止日期为2048年6月15日,截至价值时点商业用地剩余土地使用年限为27.15年。

三、价值时点:2021年4月23日(现场勘查日期);

四、价值类型:市场价值(是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额);

五、估价方法:收益法、成本法

六、估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2021年4月23日的房地产市场价格如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价结果	
	估价结果	估价结果
新疆天章房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋2层、3层、30层3001-3015号房地产市场价值	总价(万元)	6032.53
	单价(元/m ²)	/
	大写金额	人民币陆仟零叁拾贰万伍仟叁佰元整

七、特别提示:

1、根据乌鲁木齐市城市规划管理局办理的《建设工程规划许可证》(证号:建字第650103200800814号)及建筑、用地红线说明书记载,建设单位:

日对现场进行了实地查勘工作,并确定本次评估价值时点为2021年4月23日当日。2021年6月7日经核实,确定将估价对象中30层3001-3015号房地产列入本次评估范围,估价人员通过尽职调查获悉估价对象中30层尚未办理产权登记手续,该部分房屋建筑面积以乌鲁木齐市房屋产权交易中心提供的面积清单记载情况为准,详细查询结果见附件。

4、因财产拍卖日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

5、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。

6、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)



法定代表人



二零二一年六月十八日

Tel: (0991)2610214

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

Add: 乌鲁木齐市克西街766号

估价结果一览表

序号	不动产权证号	权利人名称	不动产房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	乌房建沙依巴克区字第002565号	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋2层商铺1	2073.02	14119	2926.90
2	乌房建沙依巴克区字第002564号	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋3层商铺1	2073.02	12919	2678.13
2层、3层商业用房小计				4146.04		5605.03
3	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3001	112.18	3184	35.72
4	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3002	65.23	3184	20.77
5	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3003	100.22	3184	31.91
6	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3004	100.22	3184	31.91
7	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3005	65.23	3184	20.77
8	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3006	167.49	3184	53.33
9	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3007	50.68	3184	16.14
10	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3008	112.18	3184	35.72
11	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3009	66.06	3184	21.03
12	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3010	111.82	3184	35.60
13	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3011	111.82	3184	35.60
14	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3012	65.95	3184	21.00
15	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3013	112.18	3184	35.72
16	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3014	50.68	3184	16.14
17	未登记	新疆天章房地产开发有限公司	沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋30层1单元3015	50.68	3184	16.14
30层房屋小计				1342.62		427.50
估价对象总计				5488.66		6032.53

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二一年六月十八日

(5). 估价机构及估价人员掌握市场信息资料

(九) 估价方法:

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法, 估价方法的选择按照《房地产估价规范》, 结合当地房地产市场发育状况, 并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等, 选择适当的估价方法。

根据国家有关房地产估价的规定, 遵循估价原则, 依据估价目的, 并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析, 确定采用收益法和成本法进行估价。

收益法: 收益法又称收益资本化法、收益还原法, 是预计估价对象未来的正常收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法: 采用基准地价系数修正法测算土地使用权价值, 测算估价对象建筑物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(十) 估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2021 年 4 月 23 日的房地产市场价值如下:

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	估价结果	
	新疆天章房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区友好南路123号天章大厦1栋2层、3层、30层3001-3015号房地产市场价值	总价(万元)
	单价(元/㎡)	/
	大写金额	人民币陆仟零叁拾贰万伍仟叁佰元整

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2021.6.18
王健雄	6520080023		2021.6.18