



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，对乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋2层071号及天山区中桥三巷145号1栋2层C1、C3商业用途房地产市场价格价值进行了估价。

### 一、估价目的

依据乌鲁木齐市中级人民法院《鉴定委托书》[(2016)新01执201号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋2层071号及天山区中桥三巷145号1栋2层C1、C3商业用途房地产市场价格价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

### 二、估价对象

#### 1、国贸大厦1栋2层071室：

依据《房屋所有权证》（乌房权证沙依巴克区字第2009314136号）所载，房屋所有权人为周柳好，房屋座落为乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋2层071号，房屋建筑面积59.28平方米，规划用途为商业用房，房屋结构为钢筋混凝土，修建年代为2004年，产权来源于买卖。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下两层、地上二十一层的钢筋混凝土结构商业楼的A栋（1栋），外墙干挂大理石及部分玻璃幕墙，共有十二个安全出口，六条楼梯走道，一部扶梯，两部直梯；具备烟感消防系统，消防隔离门，冷暖风中央空调，监控摄像头，每



# 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

层均有公共卫生间；估价对象位于第二层，为大理石地面、过道等公共部分为岩棉板吊顶，商铺内为铝制格网镂空吊顶；室内通讯、电、暖等基础设施完备。根据对估价对象修建年代、外部及内部保养状况的现场查勘，综合判断估价对象房屋成新率为八五成新。至价值时点，权属清晰。

本次评估未收集到估价对象分摊土地使用权登记相关资料，依据同一宗地内其他商业用房的《国有土地使用证》及附图(乌国用(2007)第0021329号)所载，估价对象分摊土地使用权登记用途为商业用地，使用权类型为出让，终止日期2043年11月5日，至价值时点出让剩余年期26.9年，实际开发程度为宗地外“七通”(通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气)，东至新疆国际商贸城有限公司新奇广场，南至新疆国际商贸城有限责任公司，西至乌鲁木齐佳兴诚商贸有限公司、新疆德汇实业集团有限公司等，北至钱塘江路。该区域地质稳定，地势平坦。

## 2、中桥三巷145号1栋2层C1、C3:

依据《房屋所有权证》(乌房权证天山区字第2011457148号、乌房权证天山区字第2011457184号)所载，房屋所有权人均为周柳好，房屋座落于天山区中桥三巷145号1栋2层C1、C3，房屋建筑面积共计264.8平方米，其中C1建筑面积225.30平方米，C3建筑面积39.50平方米，规划用途均为商业用房，房屋结构为砖混，修建年代为1996年，产权均来源于拍卖。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层、地上六层砖混结构商业楼，外墙水泥抹面，部分干挂大理石，现状为“白马商城”，一层为临街独立商铺，共有三条楼梯，一部上行扶梯，另西侧加建一部货梯及一条外置楼道，具备监控摄像头，过道等公共部分为瓷砖地面、装饰板墙面，顶面刷白部分石膏板吊顶；估价对象位于第二层，C1为六间具有独立入口的商铺，现状门牌编号为2-2、2-3、2-5、2-6、2-7、2-8，均为双开平移钢化玻璃门，室内大理石地面或木地板，石膏板吊顶；C3为两间具有独立入口的商铺，现状门牌编号为2-15与



# 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

2-16，均为卷帘门，室内大理石地面，石膏板吊顶（2-16未进入）；室内通讯、电、水暖等基础设施完备。根据对估价对象修建年代、外部及内部保养状况的现场查勘，综合判断估价对象房屋成新率为八成新。至价值时点，权属清晰。

依据估价对象《土地登记申请书》所载，土地用途为商业，共有使用权面积1910.9平方米，使用期限为1994年9月23日至2034年9月23日，至价值时点剩余使用年期17.8年，经实地勘查，实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气），东至中桥三巷，南至住宅小区，西至河滩快速路辅道，北至西河街。该区域地质稳定，地势平坦。

估价对象房地产证载情况一览表

产权人	房产情况				土地情况					
	产权证号	座落		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	产权证号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	终止日期
周柳好	乌房权证沙依巴克区字第2009314136号	乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路27号	071室	59.28	商业用房	同一宗地内其他商业用房土地证：乌国用(2007)第0021329号	沙区钱塘江路27号	/	商业	2043.11.5
周柳好	乌房权证天山区字第2011457148号	天山区中桥三巷145号1栋2层	C1	225.30	商业用房	土地使用权申请登记簿	西河街145号	宗地总面积1910.9	商业	2034.9.23
周柳好	乌房权证天山区字第2011457184号	天山区中桥三巷145号1栋2层	C3	39.50	商业用房					
合计				324.08	/	/	/	/	/	/

### 三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2016年12月7日。

### 四、价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为估价对象在未考虑查封、抵押等他项权利状况、在现状条件下市场价格。

### 五、估价方法

根据本次评估目的、当地房地产市场发展状况及估价对象现状特



# 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

征，估价师选取了比较法与收益法对估价对象市场价值进行了评估。

## 七、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2016年12月7日估价结果如下：

估价对象评估总面积：324.08平方米

房地产市场价值共计：6543896元

大写金额：陆佰伍拾肆万叁仟捌佰玖拾陆元整

(注：货币种类为人民币)

国贸大厦2层估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1229202.81	1240594.65
	单价(元/m <sup>2</sup> )	20735.54	20927.71
评估价值	总价(元)(取整)	1234921	
	单价(元/m <sup>2</sup> )(取整)	20832	

柏青大厦2层估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	4943424.10	5674430.98
	单价(元/m <sup>2</sup> )	18668.52	21429.12
评估价值	总价(元)(取整)	5308975	
	单价(元/m <sup>2</sup> )(取整)	20049	

估价结果一览表

产权人	房屋所有权证号	座落	建筑面积(m <sup>2</sup> )	用途	房地产单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总额(元)
周柳好	乌房权证沙依巴克区字第2009314136号	乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋2层071室	59.28	商铺	20832	1234920.96
小计			59.28	/	/	1234921(取整)
周柳好	乌房权证天山区字第2011457148号	天山区中桥三巷145号1栋2层C1	225.30	商业用房	20049	4517039.7
周柳好	乌房权证天山区字第2011457184号	天山区中桥三巷145号1栋2层C3	39.50	商业用房	20049	791935.5
小计			264.80	/	/	5308975(取整)
合计：1234921+5308975=6543896(元)						



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 八、特别提示

1、产权情况：本次评估收集到了估价对象《房屋所有权证》及《房屋他项权证》，未收集到估价对象土地使用权登记相关资料，其中乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路27号国贸大厦1栋2层071号商业用房分摊土地使用权登记用途、使用权类型、终止日期等信息，均依据收集到的同一宗地内其他商业用房的《国有土地使用证》及附图所载内容确定；中桥三巷145号1栋2层C1、C3商业用房分摊土地使用权的用途、使用权类型、共有面积等依据《土地登记申请书》所载为准。

2、其他情况：另若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

3、至本次评估价值时点，估价对象均已设定抵押权，他项权利人为乌鲁木齐市商业银行股份有限公司友好支行，房屋他项权利登记时间为2012年3月19日、2012年3月20日。

本次评估未收集到土地他项权利登记相关资料，依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国担保法》等相关规定，以建筑物抵押的，该建筑物占用范围内的建设用地使用权一并抵押。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2017年1月4日





# 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏等情况。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益关系，也与有关当事人没有个人利害关系及任何偏见。

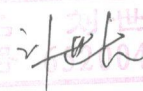

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2016年12月27日对估价对象周边环境、物业外部及估价对象内部进行了实地查勘并进行了现场勘查记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

### 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2017年1月4日
李新江	6520150008		2017年1月4日