



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

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，对乌市天山区解放北路426号徕远广场A区6层主楼、6层配楼商业服务用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价目的

依据新疆乌鲁木齐市中级人民法院《司法评估确认书》〔（2016）新01法鉴评字第874号〕与乌鲁木齐市中级人民法院《鉴定委托书》〔（2015）乌中执字第415号〕所载，经摇珠确定由新疆中地房地产评估有限公司对位于乌市天山区解放北路426号徕远广场A区6层主楼、6层配楼商业服务用途房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

二、估价对象

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》所载，涉及本次评估范围的估价对象为新疆徕远房地产开发有限责任公司名下位于乌市天山区解放北路426号徕远广场A区6层主楼、6层配楼，房屋建筑面积共计6692.33平方米，其中6层主楼2771.61平方米，6层配楼3920.72平方米，规划用途均为商业服务，房屋结构为框剪。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下三层、地上四十层（带十二层配楼）框剪结构商业办公楼，外墙干挂大理石及部分玻璃幕墙，该物业主楼共有十六部电梯，五条消防通道（楼梯走道），设备间、管道间等公用部分主要位于主楼中心及北侧；具备烟感消防系统，冷暖风中央空调，每层有男女卫生间各两间。

本次估价对象为该物业主楼第六层及配楼第六层，主楼第六层现

司法鉴定涉及新疆徕远房地产开发有限责任公司位于乌市天山区解放北路426号徕远广场A区6层主楼、6层配楼商业服务用途房地产市场价值评估



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

状为毛坯状态，水泥地面、墙面，顶部管道裸露，地面至管道层净高小于4米，依据《建筑设计总说明》所载，该层设计具体用途为KTV用房；配楼第六层现状约415平方米为王府井租用作为办公室，为瓷砖地面，乳胶漆墙面，岩棉板吊顶，该部分装修由承租方修建，剩余部分均为为毛坯状态，水泥地面、墙面，顶部管道裸露，地面至管道层净高小于4米，依据《建筑设计总说明》所载，该层设计具体用途为商业用房；室内自来水、排水、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九五成新。至价值时点，权属清晰。

估价对象所在宗地批准用途为商业、酒店、商品住宅及巡警办公楼，使用权类型为出让、划拨，出让容积率9.99，土地使用权出让起始日期2003年8月21日，使用年限40年、50年，共有使用权面积12619.21平方米，其中商业、酒店分摊用地11930.35平方米，商品住宅分摊用地405.36平方米，巡警办公楼分摊用地283.5平方米（保留划拨），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），东至健康路，南至民主路，西至解放北路，北至乌鲁木齐市公安局西门派出所、奥登大厦。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

房屋所有权人	房产情况					土地情况				
	所有权证号	坐落	建筑面积	规划用途	建成年代	产权证号	座落	土地面积(m ²)	用途	终止日期
新疆徕远房地产开发有限责任公司	00422579	乌市天山区解放北路426号A区6层主楼	2771.61 m ²	商业服务	2004年	国有土地使用权出让合同及补充合同	乌市天山区解放北路	总面积12619.21，商业、酒店分摊11930.35	商业、酒店、商品住宅、巡警办公楼	起始日期2003.8.21，出让40年、50年
	2005092863	乌市天山区解放北路426号A区6层配楼	3920.72 m ²	商业服务	2006年					

三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2016年9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

司法鉴定涉及新疆徕远房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市天山区解放北路426号徕远广场A区6层主楼、6层配楼商业服务用途房地产市场价格评估



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

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，选用收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2016年9月7日估价结果如下：

房地产市场价值：116727620元（取整）

大写金额：壹亿壹仟陆佰柒拾贰万柒仟陆佰贰拾元整。

单位建筑面积单价：17442元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

估价结果确定表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）（取整）	125984718.41	107465167.45
	单价（元/m ² ）	18825.24	16057.96
评估价值	总价（元）（取整）	116727620	
	单价（元/m ² ）	17442	

估价结果一览表

房屋所有权人	所有权证号	坐落	建筑面积（m ² ）	规划用途	建成年代	房地产单价（元/m ² ）	房地产总额（元）
新疆徕远房地产开发有限责任公司	00422579	乌鲁木齐市 解放北路426号A 区6层主楼	2771.61	商业服务	2004年	17442	48342421.62
	2005092863	乌鲁木齐市 解放北路426号A 区6层配楼	3920.72	商业服务	2006年	17442	68385198.24
合计			6692.33	/	/	/	116727619.86

八、特别提示

1、产权情况：本次评估未收集到估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价对象产权人、建筑面积、用途、修建年代等均依据乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的《乌鲁木齐市住房

司法鉴定涉及新疆徕远房地产开发有限责任公司位于乌鲁木齐市天山地区解放北路426号徕远广场A区6层主楼、6层配楼商业服务用途房地产市场价值评估



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

情况查询记录》及乌鲁木齐市城乡建设档案馆出具的《建设工程规划许可证附件》等资料所载确定；估价对象土地使用权状况依据乌鲁木齐市国土资源局查询取得《国有土地使用权出让合同》《国有土地使用权出让补充合同（一）》等资料确定。

2、经现场勘测，至本次评估价值时点，估价对象徕远广场A区6层配楼部分房屋已出租（面积约为415平方米），因产权人及承租人均未提供相关租赁合同等资料，故本次评估未考虑该部分租约对估价对象市场价值的影响。

3、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。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2016年11月7日





新疆中地房地产估价有限公司

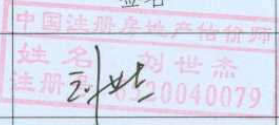
地址: 乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话:8822403 8851405 邮编:830004 传真:8822403 区号:0991

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9月19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	 中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2016年11月7日
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2016年11月7日