

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

接受贵单位委托, 估价工作已完成, 估价结果如下:

一、估价对象

估价对象是位于新疆和静县阿尔夏特路及开泽路 B1-B18 段、C15-C22 段、D1-D13 段、L1-L9 段、H6-H13 段地下商业街的 52 宗商业房地产 (以下简称估价对象), 财产范围是房屋 (建筑面积合计为 3967.48 m²) 及相应土地使用权, 包含商业房地产现状的室内装修, 不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产, 规划用途为商业。

二、估价目的

为司法拍卖 (变卖) 提供房地产市场价格参考依据。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年十一月二十八日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用收益法作为基本方法确定房地产市场价格。

六、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密细致测算, 并结合估价经验, 在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下, 最终得出估价对象房地产在 2018 年 11 月 28 日的市场价值为人民币 20575355 元, 大写: 人民币贰仟零伍拾柒万伍仟叁佰伍拾伍元整, 单位价格为 5186 元 / 平方米。110%

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书, 欲了解估价项目的全面情况, 应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一八年十二月十八日



表 1 乌鲁木齐市中级人民法院委托评估的位于新疆和静县阿尔夏特路 B1-B18 段、C15-C22 段、D1-D13 段、L1-L9 段、H6-H13 段地下商业街共计 52 宗涉案房地产市场价值评估明细表

序号	房屋所有权人	座落	所在楼层	用途	房屋结构	鉴定委托书房号	新房号	建筑面积 (m²)	房地产单位价值 (元/m²)	房地产价值 (元)
房地产 1	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B1	D21	56.21	5186	291505
房地产 2	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B2	D42	78.94	5186	409383
房地产 3	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B3	D20	104.05	5186	539603
房地产 4	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B5	D41	69.35	5186	359649
房地产 5	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B6	D19	69.35	5186	359649
房地产 6	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B7	D40	69.35	5186	359649
房地产 7	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B8	D17、D18	78.94	5186	409383
房地产 8	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B9	D38、D39	78.94	5186	409383
房地产 9	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B10	D15、D16	78.94	5186	409383
房地产 10	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B11	D36、D37	78.94	5186	409383
房地产 11	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B12	D13、D14	78.94	5186	409383
房地产 12	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B13	D34、D35	78.94	5186	409383
房地产 13	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B15	D11、D12	78.94	5186	409383
房地产 14	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路及开泽路	地下 1 层	商铺	框架	B16	D32、D33	78.94	5186	409383

房地产 15	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	B17	D09、D10	78.94	5186	409383
房地产 16	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	B18	D30、D31	78.84	5186	408864
房地产 17	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C15	C18、C19	78.96	5186	409487
房地产 18	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C16	C41、C42	78.94	5186	409383
房地产 19	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C17	C16、C17	78.95	5186	409435
房地产 20	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C18	C39、C40	78.94	5186	409383
房地产 21	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C19	C14、C15	78.94	5186	409383
房地产 22	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C20	C37、C38	78.94	5186	409383
房地产 23	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C21	C12、C13	78.80	5186	408657
房地产 24	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	C22	C35、C36	76.75	5186	398026
房地产 25	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D1	C33、C34	81.12	5186	420688
房地产 26	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D2	C10、C11	95.39	5186	494693
房地产 27	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D3	C31、C32	78.94	5186	409383
房地产 28	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D5	C08、C09	78.94	5186	409383
房地产 29	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D6	C29、C30	78.94	5186	409383
房地产 30	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D7	C06、C07	78.94	5186	409383

房地产 31	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D8	C27、C28	78.94	5186	409383
房地产 32	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D9	C04、C05	78.94	5186	409383
房地产 33	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D10	C25、C26	78.94	5186	409383
房地产 34	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D11	C02、C03	78.94	5186	409383
房地产 35	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D12	C23、C24	78.94	5186	409383
房地产 36	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	D13	C01	68.02	5186	352752
房地产 37	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L1	B12、B13	72.78	5186	377437
房地产 38	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L2	B40、B41	72.78	5186	377437
房地产 39	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L3	B14、B15	72.78	5186	377437
房地产 40	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L5	B42、B43	72.78	5186	377437
房地产 41	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L6	B16	36.39	5186	188719
房地产 42	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L7	B44、B45	72.78	5186	377437
房地产 43	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L8	B17	91.41	5186	474052
房地产 44	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	L9	B46、B47	72.78	5186	377437
房地产 45	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H6	B04、B05	72.78	5186	377437
房地产 46	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H7	B32、B33	72.78	5186	377437

房地产 47	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H8	B06、B07	72.78	5186	377437
房地产 48	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H9	B34、B35	72.78	5186	377437
房地产 49	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H10	B08、B09	72.78	5186	377437
房地产 50	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H11	B36、B37	72.78	5186	377437
房地产 51	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H12	B10、B11	72.78	5186	377437
房地产 52	巴州矩阵房地产开发有限公司	新疆和静县阿尔夏特路 及开泽路	地下1层	商铺	框架	H13	B38、B39	72.78	5186	377437
合计								3967.48		20575355

备注：①本报告出具的价值是单宗房地产价值，为和鉴定委托书保持一致，本次评估以鉴定委托书的一个房号计为一宗房地产。②估价人员调查了解到新疆和静县阿尔夏特路及开泽路地下商业街（实地查勘为新天地时尚广场）房号已发生变更，本次评估以和静县住房和城乡建设局调取的变更前后房号对照表确定估价对象的新房号和具体位置，巴州矩阵房地产开发有限公司提供了新房号的建筑面积（套内面积同和静县住房和城乡建设局调取的变更前后房号对照表标注套内面积一致），故本次评估以巴州矩阵房地产开发有限公司提供的新房号建筑面积为准进行计算，如与最终不动产权证面积不一致，评估价值可按单价进行调整。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年十二月十八日

二、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)郑重声明:

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2018年6月23日、2018年11月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料,未经估价委托人书面同意,不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年12月18日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2018年12月18日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
张之遥			2018年12月18日