



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路66号泰裕小区5栋2层3单元201室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

### 一、估价对象

邢贺先名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路66号泰裕小区5栋2层3单元201室房地产，登记用途为住宅，建筑面积为65.92平方米。

### 二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

### 三、价值时点

2017年7月12日

### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断。

### 六、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，确定估价对象在价值时点2017年7月12日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：362099元

大写金额：叁拾陆万贰仟零玖拾玖元整

房地产单价：5493元/建筑平方米



# 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

(注：货币种类为人民币)

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	363939	360285
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5520.92	5465.49
评估结果(取整)	总价(元)	362099	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5493	

### 七、特别提示

1、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

2、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！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2017年8月11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

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院  
地址：乌鲁木齐市沙依巴克区奇台路301号  
承办法官：潘振国  
联系电话：0991-5562194

### 二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司  
机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号  
统一社会信用代码：91650100773473125X  
房地产估价资质等级：贰级  
证书编号：新建估证2-002  
法人代表：刘世杰  
联系电话：8822403  
邮政编码：830002

### 三、估价目的

依据《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》[(2017)新0103执241号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2017)新01法鉴评字第759号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对姚长胜与王全新、邢贺先公正债权文书纠纷一案涉及位于乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路66号泰裕小区5栋2层3单元201室住宅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。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象概况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区青峰路66号泰裕小区5栋2层3单元201室房地产，建筑面积为65.92平方米，规划用途为住宅，产权人为邢贺先。

#### (二) 估价对象基本状况

##### 1、土地基本状况

本次评估未收集到估价对象土地使用权相关资料，经估价师现场查勘确定，估价对象为共有土地使用权，所在宗地东至青峰路，南至



## 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

锂盐厂家属院，西至空地，北至锦峰小区；宗地形状为较规则长方形；基础设施开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）。

### 2、估价对象建筑情况

经估价人员现场查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层地上六层砖混结构住宅楼，外墙马赛克瓷砖贴面，共七个单元，位于第三单元，对讲单元门，一梯四户，估价对象位于第二层，居左，朝南，防盗门入室，现户型布局为两室一厅一厨一卫；房屋整体装修为瓷砖地面，墙纸墙面，乳胶漆顶面，塑钢窗带防护栏。厨房为瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶，大理石台面橱柜、吊柜；卫生间内为瓷砖地面、瓷砖墙面，扣板吊顶，洗手池、坐便器；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、水暖等基础设施完备。估价对象现状保养一般，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为七五新。至价值时点，权属清晰。

### （三）估价对象权利状况

#### 1、土地使用权状况

未取得其土地产权资料。

#### 2、房屋建筑物权益状况

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，房屋所有权证证号为乌房权证沙依巴克区字第2009333829号，房屋所有权人为邢贺先，房屋性质为存量房产，房屋坐落于沙依巴克区青峰路66号泰裕小区5栋2层3单元201室，建筑结构为砖混结构，证载建筑面积为65.92平方米，规划用途为住宅，建成年份为2000年。

#### 3、他项权利

依据《房屋他项权证》[乌房他证沙字第2015361956号]，房屋他项权利人为姚长胜，房屋所有权人为邢贺先，房屋所有权证号为乌房权证沙依巴克区字第2009333829号，房屋坐落于沙依巴克区青峰路66号泰裕小区5栋2层3单元201室，他项权利种类为抵押权，债权数额为人民币200000元，登记时间为2015年11月16日。

### 五、价值时点

本次以委托时点为价值时点即：2017年7月12日。

### 六、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》



# 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

$A_i$ —未来第  $i$  年的净收益（元或元/ $M^2$ ）

$Y_i$ —未来第  $i$  年的报酬率（%）

$n$ —收益期（年）

## 未选取的评估方法及原因

1、估价对象为已建成住宅楼，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法评估。

2、估价对象用途为住宅，成本法只是从成本构成角度考虑其成本，不能反映区域因素对其市场价格的影响，故未采用成本法。

## 十、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，确定估价对象在价值时点 2017 年 7 月 12 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：362099 元

大写金额：叁拾陆万贰仟零玖拾玖元整

房地产单价：5493 元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	姓名 估价师 签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2017.8.11
李新江	6520150008		2017.8.11

## 十二、实地查勘期

2017 年 7 月 24 日、2017 年 8 月 10 日

## 十三、估价作业日期

2017 年 7 月 12 日至 2017 年 8 月 11 日

## 十四、估价报告使用期限

自 2017 年 8 月 11 日起至 2017 年 8 月 10 日止