



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

乌鲁木齐市天山区人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，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/T 50899-2013），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，对乌鲁木齐市天山区中湾街 566 号金坤中环花苑溢景轩 C 区 15 栋 1 层 2 单元 101 室住宅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》〔（2017）新 01 法鉴评字第 16 号〕与乌鲁木齐市天山区人民法院《鉴定委托书》〔（2015）天执字第 1486 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天山区中湾街 566 号金坤中环花苑溢景轩 C 区 15 栋 1 层 2 单元 101 室房屋市场价值进行评估，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《房屋所有权证》（乌房权证天山区字第 2012401119 号）所载，房屋所有权人为白哈提亚尔·萨比提，位于天山区中湾街 566 号金坤中环花苑溢景轩 C 区 15 栋 1 层 2 单元 101 室，房屋建筑面积为 148.62 平方米，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，产权来源于买卖，修建年代为 2007 年。在现场勘查时点，估价对象为空房闲置。

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下一层、地上六层（六层带跃层）混合结构住宅楼，该物业共四个单元，外墙涂料粉刷，估价对象为第二单元，对讲单元门，一条楼梯道、一梯两户，估价对象位于第一层，居左户，防盗门入室，结合申请人提供的室内照片及对称户型 102 室内的勘查确定，室内复合木地板，墙纸墙面，包门框、窗框，塑钢窗带防护栏，室内户型格局为四室两厅一厨两卫，南北朝



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

向，厨房内为瓷砖地面、墙面，大理石台面橱柜；两个卫生间内部均未观察到；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、地暖等基础设施完备。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成新。至价值时点，权属清晰。

本次评估未收集到估价对象所在宗地土地使用权登记相关资料，经估价人员现场查勘，估价对象所在宗地形状规则，东至吉顺街，南至富泉街，西至巷道，北至中湾街。该区域地质稳定，地势较平坦。实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气）。

三、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2017年1月4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，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2017年1月4日估价结果如下：

房地产市场价值：1001690元

大写金额：壹佰零壹仟陆佰玖拾玖元整。

单位建筑面积单价：6740元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果一览表》：



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

估价结果一览表

相关结果	估价方法	
	比较法	收益法
测算结果	总价(元)(取整)	1007385
	单价(元/m ²)	6778.26
评估价值	总价(元)	1001699
	单价(元/m ²)	6740

八、特别提示

1、产权情况: 本次评估收集到估价对象《房屋所有权证》, 未收集到估价对象《国有土地使用证》或土地登记相关资料, 结合本次估价目的以及根据《物权法》、《城市房地产管理法》等相关规定, 本次估价结果为估价对象房地产市场价值, 含土地使用权价值。

2、本报告评估结果为估价对象在产权完整条件下的价格水平, 未考虑房地产所有权人所欠负的抵押、租赁、清算、抵债、相关税费及被查封等因素可能影响房地产评估的任何限制。

3、估价对象所处物业地下一层为公共储物室, 在估价对象所在小区物业管理办公室处了解, 每户赠送均有 20 m² 左右的地下储物室。

4、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





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害关系，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2017年1月13日对估价对象周边环境、物业外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	2017年2月15日
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2017年2月15日