



## 一. 致 委 托 方 函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院的委托, 本公司根据国家和建设部颁布的有关法律、法规、规章、《房地产估价规范》及贵院提供的(2015)乌中执字第27号评估委托书, 对位于牟俭秀位于沙依巴克区瑶池街北三巷95号, 合计建筑面积为1118.49平方米(其中《房屋所有权证》记载面积为474.08平方米, 超建面积为644.41平方米)的混合结构房地产进行估价, 确定委估对象在估价时点的公开市场价值, 为委托方办理因其他合同纠纷案件提供价值参考依据。经估价人员对委估房地产进行现场勘察并核实有关的产权资料, 结合此次估价的目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 运用科学合理的估价方法, 选取适当的评估方法并进行认真合理的测算, 确定委估房地产在价值时点二〇一七年三月十日的市场价值详见下表:

房产证号及测绘报告号	总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	委估对象总价值(元)
乌房权证乌市沙区字第00471940号	3层	1-3层	474.08	2099700
新德旺测字2017001号	地上6层, 地下1层	超建(地下1层)	147.55	125122
新德旺测字2017001号	地上6层, 地下1层	超建(4层)	159.21	435917
新德旺测字2017001号	地上6层, 地下1层	超建(5层)	159.21	435917
新德旺测字2017001号	地上6层, 地下1层	超建(6层)	159.21	435917
新德旺测字2017001号	地上6层, 地下1层	超建(顶层楼梯间)	19.23	18115
合计			1118.49	3550688

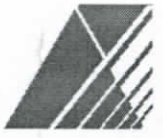
估价对象市场价值(取整): 小写人民币:3550688元;

大写人民币: 叁佰伍拾伍万零陆佰捌拾捌元整;

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 李海芳

二〇一七年三月十五日



## 二. 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们按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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；没有人对本估价报告提供重要专业帮助，参与此次估价的房地产估价师为李海芳、孔媛，实地查勘及项目负责人孔媛、季国政、郭璇，查勘日期为2017年3月10日。
- 6、本估价报告依据了委托方和产权人提供的相关资料，委托方和产权人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向报告使用人以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任，未经本公司书面同意，本报告的全部或一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本报告自完成之日起有效期一年，随着时间的推移，市场情况的变化其价值也相应调整。
- 9、本估价报告以加盖参加本次估价的注册房地产估价师专用章和本公司房地产估价专用章后方可生效。
- 10、参加本次估价的注册房地产估价师：

李海芳 (注册号: 6520080019)  
姓名: 李海芳  
注册号: 6520080019

签字:

孔媛 (注册号: 6520120016)  
姓名: 孔媛  
注册号: 6520120016

签字:



## 四. 房地产估价结果报告

一、 委托估价方：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

联系电话：0991-4687584

二、 受理估价方：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李海芳

资质等级：二级

机构地址：乌鲁木齐市天山区建设路8号成基大厦704室

联系电话：0991-2300239 2835563

三、 估价对象

### 1、建筑物状况

委估房产位于牟俭秀位于沙依巴克区瑶池街北三巷95号1栋自建住宅用房，委估对象总层数为陆层（地上陆层、地下壹层）其中壹至叁层有产证，负壹层、肆至陆层为无产证建筑，建筑物外墙刷涂料，进户门为木门，出租房门为防盗门，窗体为双层钢窗及塑钢窗。

委估对象壹至叁层为一梯两户，四至六层为一梯四户。

因被执行人不愿配合调查，有部分房屋未能进入。经与租户沟通得知委估房产地下室作为库房使用，室内未装修。整栋楼地上壹层至陆层，大部分对外出租，部分房屋室内采光一般（门号为102、202），部分房屋室内简单装修，部分房屋内室内地面为地砖，墙面为白色涂料，顶棚无吊顶。

委估房产为1997年修建，属于自建房，结构为混合，委估房产位于牟俭秀位于沙依巴克区瑶池街北三巷95号，临近高铁新客站，附近有冶建社区卫生服务中心、九家湾社区卫生站、乌鲁木齐市第九十中学、冶建幼儿园、新疆冶建技工学校等；区域内有中国邮政储蓄银行、华夏银行ATM机等，生活设施和公共配套设施比较齐全。

### 2、土地状况

委估房产位于牟俭秀位于沙依巴克区瑶池街北三巷95号，地处乌鲁木齐市住宅用地伍级地段。委估房产东临外环路，南临冶金街，西临自建房，北至乌鲁木齐市第九十中学，经现场查勘土地完备度达到宗地外“七通一平”，距离委估对象500米范围内有23路、54路、66路、311路、527路、909路等多次公交线路经过，交通较便利。



### 3、权利状况

根据《房屋所有权证》记载，证号：乌房权证乌市沙区字第 00471940 号；房屋所有权人：牟俭秀 652302196301082820；房屋坐落：沙依巴克区瑶池街北三巷 95 号；产别：私有房产；幢号：1；房号-；结构：混合；房屋总层数；3；所在层数：1-3；建筑面积：474.08 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅；产权来源：新建；业务编号：194971；房屋编号：190604。

四、估价目的：确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理因其他合同纠纷案件提供价值参考依据。

根据《国有土地使用证》记载，证号：乌国用（2002）字第 0011550 号；土地使用者：牟俭秀；座落：二宫乡九家湾村五队；地号：-；图号：57.25-42.75；用途：住宅用地；土地等级：柒级；使用权类型：划拨；终止日期：-；使用权面积：壹佰伍拾平方米。

五、价值时点：2017 年 3 月 10 日。

六、价值定义：a、本次估价采用公开市场价值标准。

b、本次估价所确定的价值是指估价对象（牟俭秀位于沙依巴克区瑶池街北三巷 95 号，合计建筑面积为 1118.49 平方米（其中《房屋所有权证》记载面积为 474.08 平方米，超建面积为 644.41 平方米），结构为混合的住宅房地产）在价值时点 2017 年 3 月 10 日公开市场价值标准下所形成的客观合理价值。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》、
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 4、《城镇土地估价规程》；
- 5、《评估委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《测量报告》复印件；
- 6、委估方提供的有关材料及估价人员现场踏勘和进行市场调查掌握的市场资料。

八、估价原则：独立、客观、公正，是对房地产估价的总要求。

1、合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，价值会有所不同。在估价时估价对象的权益不是估价人员随意假定的，必须有合法的依据。首先确认估价对象具有合法



的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

2、最高最佳使用原则：房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值。房地产价格受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，在进行房地产价格评估的工作中，要充分考虑影响房地产价格的多种因素，抓住主导因素，并进行综合分析，才能评估出较为合理并切合实际的价格。由于不同的房地产利用方式所产生的房地产边际收益不同，房地产价格应依据该地块在最佳利用方式下获取的最大收益来进行评估。

3、替代原则：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值底价，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

4、估价时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。所以在评估一宗房地产的价格时，估价结果是估价对象在估价时点的价格，估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

## 九、估价方法：

本次估价，估价人员对委估房地产所在区域市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产估价方法的确定原则，最终确定本次评估采用的估价方法。由于委估房产壹至叁层（建筑面积为 474.08 平方米）已办理《房屋所有权证》；地下室及四、五、六层部分属于超建面积，此次评估目的是为确定委估对象在价值时点的公开市场价值，为委托方办理因其他合同纠纷案件提供价值参考依据，根据委估对象目前实际状况，1、壹至叁层的房地产，有获得租赁收益的能力，且委估对象周边存在较多类似交易的房地产，也符合比较法，因此选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法，2、肆层至陆层超建部分，类似交易案例较少，而委估对象目前对外出租，是有客观的经济收益的，故选用收益法进行测算。3、负壹地下室及超建顶层楼梯间用房类似用途的房地产交易案例较少，租赁情况也较少，而且影响收益价值不确定因素较多，对于此类用房成本法较能客观反映现时价值，类似成本资料较容易收益，故本次评估对采用成本法进行估价。



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了类似的交易房地产加以比较，对交易日期、房地产状况、交易情况进行修正得出估价对象房地产的估价结果。成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。经估价人员实地勘察，并结合市场价格及周边环境、地理位置、升值潜力等综合因素，将两种方法进行加权，得出委估房地产真实、客观、合理的估价结果。

## 十、估价结果：

评估人员根据评估目的，遵循客观、公正的评估原则，按照科学的评估程序，运用适当的评估方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点二〇一七年三月十日的公开市场价值（取整）：

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：3550688 元；

大写人民币：叁佰伍拾伍万零陆佰捌拾捌元整。

## 十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师：

李海芳（注册号—6520080019）



签字：

孔媛（注册号—6520120016）



签字：

十二、估价作业日期：2017年3月10日-2017年3月15日

十三、实地查勘日期：2017年3月10日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期，自提交报告之日起一年内有效。

## 十五、特殊事项说明：

1、本评估报告在送达后，复议期限为 10 个工作日，当事人双方如对评估报告有异议，可向新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院提请书面异议。

2、本次估价根据《评估委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《测量报告》复印件等相关资料为依据，若因其他未提供资料所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。