



一.致委托方函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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）新执字第 1577 号评估委托书，对位于高新区长春南路 868 号领秀新城 19 栋 6 层 4 单元 602 跃层建筑面积为 149.87 平方米的混合结构商业房地产进行估价，确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理建筑设备租赁合同纠纷一案提供价值参考依据。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五月三日的市场价值：

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：907163 元；

大写人民币：玖拾万零柒仟壹佰陆拾叁元整；

单位价值：人民币：6053 元/平方米。

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

二〇一七年五月二十五日



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、郭威，查勘日期为2017年5月3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。

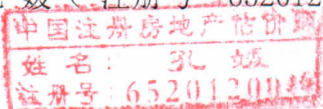
10、参加本次估价的注册房地产估价师：

李海芳(注册号: 6520080019)

签字:

孔媛(注册号: 6520120016)

签字:





四. 房地产估价结果报告

一、 委托估价方：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系电话：18999902072

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

委估房产位于高新区长春南路 868 号领秀新城 19 栋 6 层 4 单元 602 跃层住宅用房，委估对象建筑物外墙刷防水涂料，单元门为电子对讲门，窗体为塑钢窗。

委估房产室内装修状况不明，因被告方汤铁红、曹青不配合入户勘查，评估人员未进入委估房产内部。

委估房产为 2008 年修建，结构为砖混，委估房产位于高新区长春南路 868 号领秀新城 19 栋 6 层 4 单元 602 跃层，委估对象周边有友好时尚购物中心、河南人家、华世丹药业、天康生物、长春路加油站、肿瘤医院、乌鲁木齐市第一人民医院、乌鲁木齐市第九中学、金剑桥学校、乌鲁木齐市第五十六中学等机构，居民就医、上学、购物方便，委估房产所在区域商业繁华度较优。

2、 土地状况

委估房产位于高新区长春南路 868 号领秀新城 19 栋 6 层 4 单元 602 跃层，地处乌鲁木齐市住宅用地伍级地段。委估房产东至：鲤鱼山北路，南至：河南东路，西至：长春中路，北至：长春南路东六巷。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 78、73、157、203、532 路等多次公交线路经过，交通较便利。

3、 权利状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，被查询人姓名：曹青；房屋坐落：高新区长春南路 868 号领秀新城 19 栋 6 层 4 单元 602 跃层；权证号：乌房权证高新区字



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

第 2009381915 号；权利人：曹青；房屋性质：存量房产；登记日期：2009 年 11 月 16 日；建筑面积：149.87；建成年份：2008。

四、 估价目的：确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理建筑设备租赁合同纠纷一案提供价值参考依据。

五、 价值时点：2017 年 5 月 3 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（位于高新区长春南路 868 号领秀新城 19 栋 6 层 4 单元 602 跃层建筑面积为 149.87 平方米的砖混结构的商业房地产）在价值时点 2017 年 5 月 3 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、《鉴定委托书》、《乌鲁木齐市住宅情况查询记录》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。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，为委托方办理建筑设备租赁合同纠纷一案提供价值参考依据，根据委估对象目前实际状况，壹至贰层的房地产，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。

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。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五月三日的公开市场价值（取整）：

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：907163 元；

大写人民币：玖拾万零柒仟壹佰陆拾叁元整；

单位价值：人民币：6053 元/平方米。