



致估价委托人函

乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室：

我公司接受贵办的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书》【（2017）新 0106 执 748 号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人新疆天山农村商业银行股份有限公司与被执行人兰明山、王国梅公证债权文书纠纷一案中被执行人兰明山所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为兰明山拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区米泉南路 767 号 39 栋 1 层的一套商业用房。

估价对象财产范围为：估价对象为米东区米泉南路 767 号宏达小区 39 栋 1 层的一套商业用房，包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak018-09422）和《房屋所有权证书》（乌房权证米东区字第 2014318965）复印件，没有提供国有土地使用证复印件，其提供的资料载明：房屋所有权人为兰明山，建筑面积为 85.18 平方米，设计用途为商业用房，登记日期为 2014 年 3 月 3 日，为混合结构，产权来源：买卖。

估价对象基本状况为：估价对象位于宏达小区，建成年代：2007 年，开发商为新疆宏泰建工集团房地产开发公司，容积率为 1.3，登记日期为 2014 年 3 月 3 日，宏达小区沿街底层规划用途为商业用房，宏达小区共 40 余栋多层居住用房，小区内配有规划停车位，建有多个小型绿地。小区有三个出入口，北门和西门两个大门开放进入，东北门长期关闭，北门、西门入口处及小区东侧沿街均设有商业步行街，步行街内聚集多个小型商超门店；小区内配套艺佳幼儿园。



估价对象位于小区第 39 栋楼旁小区东北门北侧，为紧邻米泉南路沿街商铺的一栋独栋一层砖混结构建筑（共有两间房屋）东侧的一间平房，建筑结构为：混合结构。估价对象临米泉南路，东西朝向，建筑西侧外墙为黄漆墙面、西侧为粉漆墙面，有部分漆面脱落；估价对象共有两个出入口，建筑物东侧设有正门，为四扇折叠铁门，西侧为一扇单扇塑钢门；估价对象现对外出租为洗车房使用。室内为没有隔间的平层，地面铺设瓷砖，部分瓷砖有裂痕，在地面中部有排水沟。墙面贴有瓷砖，部分瓷砖有裂痕。屋顶为 PVC 扣板吊顶，有破损。水电暖使用正常。



宏达小区



估价对象

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2017 年 11 月 21 日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，



对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 11 月 21 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥719601 元

大 写：人民币柒拾壹万玖仟陆佰零壹元整。

房地产单价：¥8448 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟肆佰肆拾捌元整

特别提示：1、本次估价对象为兰明山拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区米泉南路 767 号 39 栋 1 层一套 85.18 平方米商业用房的市場价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本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。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二零一七年十二月三日





执 748 号】

2、《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 1494 号】

3、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak018-09422）

4、《房屋所有权证》（乌房权证米东区字第 2014318965 号）

（四）房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1、现场查勘记录

2、现场影像资料

3、受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

4、《司法鉴定（评估）风险告知书》

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用收益法进行评估。

（一）选用估价方法的说明：

收益法：估价对象所处小区同区域类似商业用房出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

（二）选用估价方法的定义：

收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2017 年 11 月 21 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥719601 元



大 写：人民币柒拾壹万玖仟陆佰零壹元整。

房地产单价：¥8448 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟肆佰肆拾捌元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		收益法	
测算结果	总 价（元）	719601	
	建筑面积单价（元/m ² ）	8448	
估价结果	总 价（元）	719601	
	建筑面积单价（元/m ² ）	8448	

特别提示：1、本次估价对象为兰明山拥有所有权的、位于乌鲁木齐市米东区米泉南路767号39栋1层一套85.18平方米商业用房的的市场价值，包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象没有提供土地使用证，是否办理不详，提请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	姓名签 名	日期
王蔚鸿	6620020007		2017.12.3
吐 雅	6519980023		2017.12.3

十二、实地查勘期

2017年11月21日至2017年11月26日

十三、估价作业期

2017年11月21日至2017年12月3日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一七年十二月三日

编号：2017-dak018-09422

根据 兰明山 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他			
被查询人姓名	兰明山	证件号	652524196809104911	
房屋坐落	米东区米泉南路767号39栋1层			
权证号	乌房权证米东区字第2014318965号			
权利人	兰明山	房屋性质	存量房产	
登记日期	2014年03月03日	建筑面积	85.18	
房产状态	当前手	建成年份		
冻结状态	未冻结			
预告状态	无预告			
预告抵押状	无预告抵押			
他项权利状	他项权人	新疆天山农村商业银行股份有限公司	他项权证	乌房他证米字第2015338937号
	债券数额	450000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2015年07月16日	约定期限	2015年07月15日至2017年07月14日
	房屋坐落	米东区米泉南路767号39栋1层		
查封状况	无查封			
本次查询结果共 1 条				

- 1、该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。
- 2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。
- 3、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 4、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。

نومۇرلۇق -

نۆم ك

乌

房权证

米东区

字第

号

2014318965

ئۆي ئىگىسى 房屋所有权人		兰明山		
ئورتاق ئىگىدارلىق ئەھۋالى 共有情况		单独所有		
ئۆي ئورنى 房屋坐落		米东区米泉南路767号39栋1层		
تەزىمىلانغان ۋاقىتى 登记时间		2014-03-03		
ئۆي ئىگىسى خاراكتېرى 房屋性质				
بىرىك پىلاندىكى ئىشلىتىلىش ئورنى 规划用途		商业用房		
ئۆي ئىگىسى ئەھۋالى 房屋状况	ئومۇمىي قەۋەت سانى 总层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 建筑面积(m ²)	ئىچكى قۇرۇلۇش كۆلىمى (m ²) 套内建筑面积(m ²)	باشقىلار 其他
	1	85.18		
بىر ئەھۋالى 土地状况	بىر نومۇرى 地号	بىر ئىشلىتىش ھوقۇقىغا ئېرىشىش شەكلى 土地使用权取得方式		بىر ئىشلىتىش مۇددىتى 土地使用年限
				دىن تەجە تەجە 止

薛良

新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅
乌鲁木齐市房屋管理局
房屋权属登记簿
房屋编号: 1439101
房屋坐落: 乌鲁木齐市沙依巴克区...
房屋用途: 住宅
房屋层数: 6
房屋结构: 混合结构
房屋来源: 买卖
房屋面积: 101.0320039
房屋权利人: 薛良
房屋共有情况: 单独所有
房屋抵押情况: 无抵押
房屋查封情况: 无查封
房屋其他情况: 无其他情况

قوشۇمچە ئىزاھات

附 记

业务编号: 2756575

房屋编号: 1439101

持证人身份证件名称: 居民身份证
持证人身份证件号码: 652524196809104911

换证

产别: 私有房产

结构: 混合结构

产权来源: 买卖

01010320039

产权登记专用章(罕)



تولدىورۇپ تارقىتىشچى ئورۇن (تامغا)

填发单位 (盖章)

薛良

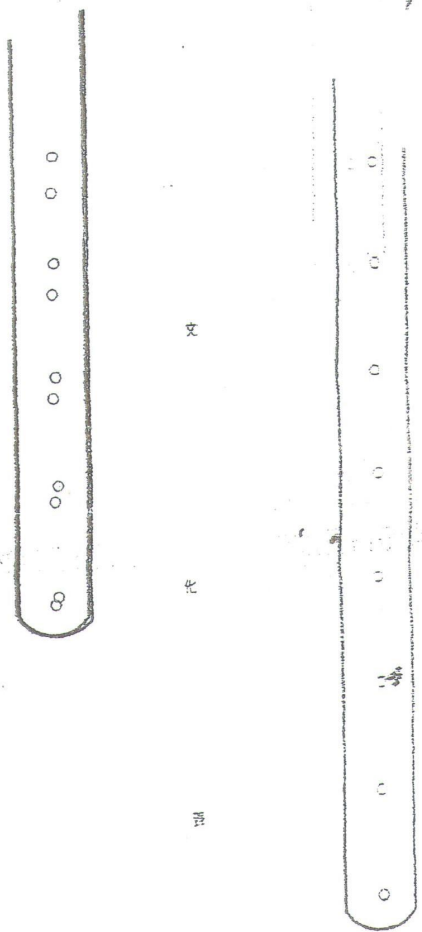
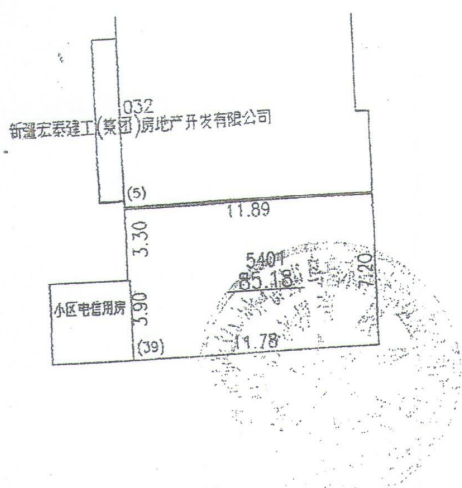
图幅号:

分丘分幢图

比例: 1:1000

测绘资质证书等级: 丁级

丘号:				
幢号:	(39)			
结构、总层数:	混合一层			
总建筑面积:	85.18			乌米经纬房测(2009)第00024
座落:	米东区米泉南路767号			



薛良