



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

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

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/T50899-2013），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，本机构对刘俊英名下位于乌鲁木齐市水磨沟区新兴街134号1栋1层11号临街商业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》〔（2018）新01法鉴评字第96号〕与乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》〔（2017）新0105执1137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水磨沟区新兴街134号1栋1层11号临街商业用途房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

二、估价对象

估价对象建筑情况：依据《房屋所有权证》（乌房权证水字第2015398769号）所载，估价对象房屋所有权人为刘俊英，位于乌鲁木齐市水磨沟区新兴街134号1栋1层11号，建筑面积为18.81平方米，证载用途为非住宅，建筑结构为砖混，所在层数为第一层，产权来源为买卖。

估价对象土地使用权情况：本次评估未取得估价对象土地使用权登记相关资料。

本次估价范围为估价对象房地产价值，含估价对象分摊土地使用权价值及室内装修状况，不含估价对象涉及的债权债务。

三、价值时点

本次评估价值时点按照《评估委托书》签发日期确定为2018年



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

1月31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值。

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、收益法对估价对象市场价值进行了评估。

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，选用比较法、收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2018年1月31日估价结果如下：

估价对象建筑面积 18.81 m²

房地产市场价值：460525元

大写金额：肆拾陆万零伍佰贰拾伍元整。

单位建筑面积单价：24483元/建筑平方米。

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果一览表》

估价对象结果汇总表

相关结果	估价方法	
	比较法	收益法
测算结果	总价(元)	446351.90
	单价(元/m ²)	23729.50
评估价值(取整)	总价(元)	460525
	单价(元/m ²)	24483

七、特别提示

1、产权情况：本次评估已取得估价对象《房屋所有权证》，未取得估价对象《国有土地使用证》或其他土地使用权登记相关资料，根据《物权法》中关于房地一并处置原则，本次评估结果中含估价对象应分摊土地使用权价值。



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

2、至价值时点估价对象已设定抵押权，根据本次估价目的，以上估价结果中未考虑抵押权对其市场价值影响。

3、房屋状况：至估价人员勘查时点，估价对象已出租，经现场调查了解，尚有短于六个月的短期租约，因未取得合法有效的租约资料且考虑为短期租约限制，本次评估未考虑该短期租约限制影响。

4、其他情况：另若估价对象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

2018年3月12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：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

承办法官：李建

联系电话：18999872696

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：91650100773473125K

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：0991-8822403 8851405

邮政编码：830002

三、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》[(2018)新01法鉴评字第96号]与乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》[(2017)新0105执1137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水磨沟区新兴街134号1栋1层11号临街商业用途房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

本次估价范围为估价对象房地产价值，含估价对象分摊土地使用权价值及室内装修状况，不含估价对象涉及的债权债务。

1、估价对象概况

估价对象建筑情况：依据《房屋所有权证》(乌房权证水字第2015398769号)所载，估价对象房屋所有权人为刘俊英，位于乌鲁木齐市水磨沟区新兴街134号1栋1层11号，建筑面积为18.81平方



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

米，证载用途为非住宅，建筑结构为砖混，所在层数为第一层，至现场勘查时点，估价对象已出租。

估价对象土地使用权情况：本次评估未取得估价对象土地使用权登记相关资料。

2、土地基本情况

经估价人员现场勘查，估价对象所在宗地东至荣业小区，南至新兴花苑，西至新兴街南一巷、区地税住宅小区，北至新兴街，宗地形状较规则，地质稳定，地势平坦。

3、估价对象建筑情况

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区新兴街134号1栋1层11号，所处物业为一栋地上七层砖混结构底商住宅楼（一层为商业门面），外墙主体为涂料粉刷，北临新兴街，估价对象位于第一层，双开型材门入室，室内瓷砖地面，扣板墙面，石膏板吊顶带射灯，房屋布局呈长方形，中间有带门隔墙，外间为餐桌椅摆放区，里间为后堂，后堂部分位于楼梯间下方，室内无可采光或通风的窗户。室内上下水、电、水暖等基础设施完备。根据估价对象修建年代及外部保养维护状况综合判断，估价对象成新率为八成新。

4、其他权益状况

(1) 依据乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》及《房屋他项权证》（乌房他证水字第2016429186号）所载，至价值时点，估价对象已设定抵押权，他项权人为刘江，权利种类为抵押权，权利价值为150000（元），登记日期为2016年10月20日，抵押期限为2016年10月17日至2018年10月17日。

(2) 依据乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》所载，估价对象处于查封状态，详见下表：

估价对象查封状态一览表

事项 房屋坐落	查封文件及文号	查封机关	查封期限
水磨沟区新兴街134号1栋1层11	(2016)新0105民初3681号	水区人民法院	2016.11.21-2019.11.20
	(2017)新0104财保276号	乌鲁木齐市新市区人民法院	2017.9.8-2020.9.7
	(2017)新0104执2416号	乌鲁木齐市新市区人民法院	2017.12.18-2020.12.18



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

取比较法与收益法对其价格进行评估,且成本法无法客观、准确地体现区位因素对商业用房的影响差异,不宜采用成本法,故未选取成本法。

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,选用比较法、收益法进行分析和测算,确定委估房地产在2018年1月31日估价结果如下:

估价对象建筑面积 18.81 m²

房地产市场价值: 460525元

大写金额: 肆拾陆万零伍佰贰拾伍元整。

单位建筑面积单价: 24483元/建筑平方米。

(注:货币种类为人民币)

详见《估价结果一览表》

估价对象结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)	494686.53	446351.90
	单价(元/m ²)	25235.86	23729.50
评估价值(取整)	总价(元)	460525	
	单价(元/m ²)	24483	

十一、注册房地产估价师

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		2018年3月2日
李新江	6520150008		2018年3月2日

十二、实地查勘期

2018年2月7日