



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益关系，也与有关当事人没有个人利害关系及任何偏见。

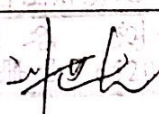
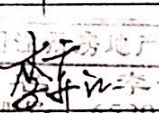
4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2018年11月21日对估价对象周边环境、物业外部及估价对象内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		2019年4月15日
李新江	6520150008		2019年4月15日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷26号

承办法官：宋仁伟

联系电话：18999900762

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

依据乌鲁木齐市中级人民法院《评估委托书》[(2015)乌中执字第242号]所载，经摇珠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山路175号1栋1层四间临街门面商业用途房地产市场价值进行评估（详见〈关于调整评估范围的说明〉），为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象概况

本次估价范围包括估价对象房地产（含估价对象分摊土地使用权价值）、室内装修，不含室内动产、可能存在的债权债务或他项权利影响。

依据《评估委托书》《公房产权证》及《国有土地使用证》本次



评估对象为乌鲁木齐市天山区中山路175号1栋1层四间临街门面，建筑面共计520.63平方米，产权人为新疆西星实业投资有限公司，用途均为商铺，房屋结构为钢筋混凝土。其对应土地使用权登记用途为商服用地，使用权类型为出让，使用期限为1994年3月28日至2034年3月28日，至价值时点出让剩余年期为15.4年。

（二）估价对象基本状况

1、土地基本状况

经估价师现场查勘确定，估价对象为共有土地使用权，所在宗地东至新疆柏青投资有限公司，南至乌市二中，西至西河坝后街，北至中山路。该区域地质稳定，地势平坦。实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气）。

2、估价对象建筑情况

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下两层、地上十七层钢筋混凝土结构商业楼，外墙涂料粉刷及部分玻璃幕墙，物业入口位于北侧，为旋转门，一层四条楼梯走道，四部直梯，三部扶梯（分别通至负一层、夹层及二层各一部）；具备烟感消防系统，监控摄像头，每层均有公共卫生间。

本次估价对象为一层四间临街门面，具有独立入口，均为双开型材门，钢化玻璃橱窗墙，外加和谐门，室内瓷砖地面，乳胶漆墙面，顶面。

室内通讯、电、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八五成新。至价值时点，权属清晰。

（三）估价对象权利状况

1、土地使用权益状况

依据《国有土地使用证》所载，估价对象对应土地使用权登记用途为商服用地，使用权类型为出让，使用期限为1994年3月28日至2034年3月28日，至价值时点剩余年期为15.37年。

2、房屋建筑物权益状况



新疆中地房地产评估有限公司

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

依据《评估委托书》《公房产权证》及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载确定，估价对象产权人为新疆西星实业投资有限公司，座落于乌鲁木齐市天山区中山路175号1栋1层，用途均为商业服务，房屋结构为钢筋混凝土，1层房屋建筑面积为3000平方米，根据《关于调整评估范围的说明》，本次估价对象为其中四间临街门面建筑面积共计520.63平方米，其中门面101面积60.24 m²、门面102面积68.05 m²、门面103面积69.03 m²、门面104面积323.31 m²。

估价对象房地产证载情况一览表

产权人	房屋产权登记状况				土地使用权登记状况				终止日期
	产权证号	座落	建筑面积 (m ²)	用途	产权证号	座落	宗地面积 (m ²)	用途	
新疆西星实业投资有限公司	乌政房字(200)第0075536号	天山区中山路175号1栋1层	3000	商服	乌国用(九六)字第8000223号	天山区中山路175号	2375.75	商服用地	2034年3月28日

3、他项权利状况等

(1) 抵押情况

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载，至价值时点，估价对象未抵押。

(2) 租赁情况

依据《评估委托书》确定，本次评估对象为西星大厦一层房屋（面积3000 m²），而《租赁合同》载明大西门鞋城（西星大厦）整栋楼一并出租，含地下2层及地上加层，建筑面积共计40000 m²，其中并未明晰各层租金水平，租约至2020年9月30日，剩余租期仅为1.9年。

4、查封情况

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》所载，至价值时点，估价对象已被查封，详见下表：



新疆中地房地产评估有限公司

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

估价对象查封状态一览表

事项 房屋坐落	查封文件/文号	查封机关	查封期限	查封类型/登记时间
天山区中山路 175号1栋1 层	(2015)乌中执字第242号/ (2015)乌中执字第242号	乌鲁木齐市中级人 民法院	2018-7-17 /2021-7-1 6	查封 /2018-7-18

五、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2018年11月13日。

六、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况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。

七、估价原则

本次估价工作中，估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的原则，科学公正、实事求是的评估估价对象房地产价格，力求使估价结果准确反映估价对象的客观价值，具体原则如下：

1、独立、客观、公证原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳利用原则

要求房地产及附着物估价应以估价对象的最高最佳利用（即在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用）为前提进行。

4、替代原则

要求房地产及附着物估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围



新疆中地房地产评估有限公司

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、本次评估对象为现状条件下的市场价格水平，不具有开发或再开发的潜力条件，不宜采用假设开发法。

3、估价对象是具有合法、稳定租金收益的商铺用房，成本法仅从成本构成角度测算，无法客观、准确的反映区位、供求关系等因素对类似商业用房的影响，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，选用收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2018年11月13日估价结果如下：

估价对象评估总面积：520.63平方米

房地产市场价格共计：20861123元

大写金额：贰仟零捌拾陆万壹仟壹佰贰拾叁元整

(注：货币种类为人民币)

详见《评估结果汇总表》：

评估结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果	估价结果
		收益法	
门面 101 (60.24 m ²)	总价 (元)	2413780.05	2413757
	单价 (元/m ²)	40069.39	40069
门面 102 (68.05 m ²)	总价 (元)	2726721.99	2726695
	单价 (元/m ²)	40069.39	40069
门面 103 (69.03 m ²)	总价 (元)	2765989.99	2765963
	单价 (元/m ²)	40069.39	40069
门面 104 (323.31 m ²)	总价 (元)	12954834.48	12954708
	单价 (元/m ²)	40069.39	40069
汇总评估价值	总价 (元)	/	20861123
	平均单价 (元/m ²)	/	40069 (取整)