

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵方委托，本估价机构对马小艳单独所有的位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1层71的商业用途房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1层71的商业用途房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权；房屋建筑面积合计22.14 m<sup>2</sup>；法定用途及实际用途为商业，估价对象位于地下一层；建筑结构为钢混结构，不带电梯，证载权利人为马小艳。

价值时点：价值时点是估价人员实地查勘日，即2019年05月10日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2019年05月10日的估价结果如下：

房地产价值总价：538,865.00元；

大写金额：人民币伍拾叁万捌仟捌佰陆拾伍元整；

扣除预收房屋租金：350,000.00元；

涉执房地产价值：188,865.00元；

大写金额：人民币壹拾捌万捌仟捌佰陆拾伍元整。

评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	测算结果		估价结果
		市场法	收益法	
估价对象	总价（元）	494,918.00	568,157.00	538,865.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	22,053.00	25,662.00	24,339.00



具体详见下表：

房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产市场价值 (元)	单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	马小艳	乌房权证米字第 2015101353 号	乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1 层 71	钢混结构	22.14	538,865.00	24,339.00
房地产合计					22.14	538,865.00	

估价报告特别提示：

一、本次估价对象为位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1 层 71 的商业用途房地产的市场价值（含室内装修、不含搬移的设备）及其相应分摊的土地使用权价值，评估价值为房地合一的价值。

二、至价值时点，估价对象已取得房屋所有权证，但估价委托人未提供土地登记信息，本次估价假定该房地产无土地使用权权属瑕疵事项。

三、本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价值。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

四、财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致，本次估价未考虑市场变化对估价结果的影响。

五、在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应的调整。

六、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

七、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认定是对估价对象处置成交价的保证。

八、估价对象米东区古牧地中路地下商业街-1 层 71 的商业用途房地产至价值时点



已签订未来为期五年的租赁协议，依据估价委托人提供的门面租赁协议和收条，该商业用途房地产房屋租金为每年 70,000.00 元，时间自 2019 年 9 月 10 日起 2024 年 9 月 10 日止，五年房屋租金合计 350,000.00 元，本次估价结果扣除了收取的已签订期限为 2019 年 9 月 10 日起 2024 年 9 月 10 日为期五年的租赁协议的租金 350,000.00 元。

新疆信德房地产评估有限公司



法定代表人：杨建国



二〇一九年六月十二日



## 估 价 师 声 明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；

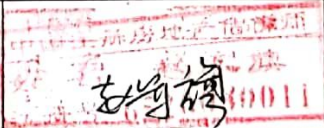

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

五、我们按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 以及房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》（见建住房[2006]8 号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师赵军旗、杨建国已于 2019 年 05 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签 名	签名日期
赵军旗	6520080011		2019 年 06 月 12 日
杨建国	6520030027		2019 年 06 月 12 日



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

地 址：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号

权利人：马小艳

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9165010275166684X7

住所：乌鲁木齐市新华南路 160 号万国大厦 11 楼

资质等级：贰级

证书编号：新建估证 2-028 号

法定代表人：杨建国

联系人：杨建国

联系电话：13899819920

### 三、估价目的

受乌鲁木齐市米东区人民法院委托（（2019）新 0109 执 1092 号），对被执行人马小艳位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1 层 71 的商业用途房地产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况



估价对象坐落于乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1层71的商业用途房地产，估价对象为商业用途房地产；所在楼幢为钢混结构，建筑物板式布局，总层数为1层（含地下1层）；估价对象位于地下1层，建筑面积合计22.14 m<sup>2</sup>，法定用途及实际用途为商业，权利人为马小艳，单独所有。

(三) 估价对象土地基本状况

1. 小区四至：东临永丰南路、南临碱沟西路、西临龙河南路、北临米古里小区。周边标志性建筑物有米东区人民公园、暖尚八小时烘焙坊。土地等级属于乌鲁木齐市商业陆级；

2. 土地使用权类型及土地使用期限：未提供土地登记信息；

3. 形状：形状呈长方形，较规则；

4. 开发程度：宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及土地平整），2000年已开发完成。

不动产登记信息摘录表

权利人	马小艳		不动产权证号	乌房权证米字第2015101353号
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1层71			
土地状况	使用权类型	未提供土地登记信息	批准土地用途	未提供土地登记信息
	批准使用期限	未提供土地登记信息		
	总用地面积	未提供土地登记信息		
房屋状况	批准房屋用途	商业	建筑面积合计	22.14 m <sup>2</sup>
	总层数	1层（含地下1层）		
	室号或部位	71	建筑结构	钢混结构

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构、质式	钢混结构。
---------	-------



设施设备	水电、暖、气、通讯等设施齐全。
装饰装修	内墙面及天棚涂料罩面。估价对象室内二次装修见下表。
建成时间及成新率	建成于 2000 年，按直线法测算成新率为 69.33%。
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般。
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象建筑面积为 22.14 m <sup>2</sup> 。
层高 (m)	3.0
位置	临地下街主路，位置较好。
朝向	建筑物坐南朝北，板式布局，估价对象位于中部位。
总楼层及层次	楼宇总层数为 1 层（含地下 1 层），估价对象位于地下 1 层。

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	天棚	备注
大厅	木地板	涂料	涂料	
其他	防火卷帘门；水、电、通信、网络等配套设施齐全。			

## 五、价值时点

价值时点是估价人员实地查勘日，即 2019 年 05 月 10 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

本次评估价值类型为市场价值，市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金額，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。



### （三）价值内涵

价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产以及在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值，未考虑因抵押、担保、债务或其他权利对估价对象价格的影响。房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费，扣除了收取的已签订期限为2019年9月10日起2024年9月10日为期五年的租赁协议的租金350,000.00元。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

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；

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则；

### （三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则；

### （四）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则；

### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；





### 3. 估价结果的确定

估价结果运用了二种技术路线测算，分别是：采用比较法从市场价值角度测算测算估价对象价格，采用收益法从出租获取收益角度测算估价对象市场价格。

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

估价对象二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价（元/m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	总价（元）	权重
比较法	22,053.00	/	/	0.4
收益法	25,662.00	/	/	0.6
评估价格	24,339.00	22.14	538,865.00	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用比较法测算的评估价格为22,053.00元/m<sup>2</sup>，收益法测算出估价对象的收益单价为25,662.00元/m<sup>2</sup>，二种估价路线测算出的方法价格差别不大，根据估价对象的特点以及目前房地产市场行情，结合估价师的经验，采用加权平均求取最终评估结果，权重分别为比较法0.4,收益法0.6，当前估价对象房地产于价值时点的价值：

当前估价对象房地产于价值时点的价值：

$$\begin{aligned} \text{则：估价对象房地产单价} &= 22,053.00 \times 0.4 + 25,662.00 \times 0.6 \\ &= 24,339.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产总价} &= \text{房地产单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 24,339.00 \text{ 元/m}^2 \times 22.14 \text{ m}^2 \\ &= 538,865.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点(2019年05月10日)的估价结果见下表。

房地产价值总价：538,865.00元；

大写金额：人民币伍拾叁万捌仟捌佰陆拾伍元整；

扣除预收房屋租金：350,000.00元；



涉执房地产价值：188,865.00 元；

大写金额：人民币壹拾捌万捌仟捌佰陆拾伍元整。

评估结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	测算结果		估价结果
			市场法	收益法	
估价对象	总价（元）		494,918.00	568,157.00	538,865.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		22,053.00	25,662.00	24,339.00

具体详见下表：

房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

序号	权利人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房地产市场价值（元）	单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	马小艳	乌房权证米字第 2015101353 号	乌鲁木齐市米东区古牧地中路地下商业街-1 层 71	钢混结构	22.14	538,865.00	24,339.00
房地产合计					22.14	538,865.00	

估价结果价值内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”，估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费，扣除了收取的已签订期限为 2019 年 9 月 10 日起 2024 年 9 月 10 日为期五年的租赁协议的租金 350,000.00 元。

