

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

我公司接受贵院的委托【《评估委托书》，编号：(2016)新 0105 执 1727 号】，对汪健与赵红彦、赵凤琦公证债权纠纷一案中的涉案房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象及范围：为位于乌鲁木齐市新市区西环北路 728 号马德里春天商住小区 11 栋 1 单元 2002 室住宅用途房地产。包括建筑面积 142.69 m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

依据当事人提供的估价对象《商品房预售合同》记录详见下表：

预售合同号	房屋代码	买受人	房屋号	结构	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)
YS0182066	764124	赵凤琦	2002	钢混	24/20	142.69

规划用途：住宅，来源：购置，合同签订日期：2011 年 3 月 1 日。

2. 估价目的：为法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

3. 价值时点：2017 年 4 月 14 日。

4. 价值类型：市场价值

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 85.50 万元，大写：人民币捌拾伍万伍仟元整，折合单价：人民币 5992.00 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 本次评估未考虑估价对象租约限制。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2017 年 6 月 2 日至 2018 年 6 月 1 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人

2017 年 6 月 2 日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街37号

联系人：张洁 联系电话：0991-4627703

(二) 估价机构

机构名称：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

机构地址：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月

法定代表人姓名：杨亚森

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：一级

证书编号：新建估证【2016】1-005号

联系电话：0991-8876271

(三) 估价目的

为委托方执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象及范围

为位于乌鲁木齐市新市区西环北路728号马德里春天商住小区11栋1单元2002室住宅用途房地产。

本次估价范围包括建筑面积142.69m²房屋所有权及相应分摊的国有建设用地使用权，不包括房屋内部的动产、债权债务其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

2.1 房屋产权状况：

估价对象房屋权属基本状况见下：

根据本案当事人提供的估价对象《商品房预售合同》记录详见下表：

预售合同号	房屋代码	买受人	房屋号	结构	总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)
YS0182066	764124	赵凤琦	2002	钢混	24/20	142.69

规划用途：住宅，来源：购置，合同签订日期：2011年3月1日，合同中约定竣工日期为2011年11月25日。

2.2 估价对象区位条件

估价对象距西环北路较近，周边物业和单位有乌鲁木齐恒大花园住宅小区、昊元上品住宅小区、马德里春天二期住宅小区、金科·宽庭住宅小区、天汇世纪花苑住宅小区和冶金六区等。估价对象附近有23路、54路、311路、527路和909路等多条公交线路，可直达或中转至全市各处。对外交通便利，该区域市政基础设施较齐全，公用设施基本完备，土地集约利用程度较高。

3. 土地基本状况

在价值时点，估价对象尚未办理分割后的国有土地使用权证。根据本案当事人提供的估价对象《商品房预售合同》记载：出卖人以出让方式取得包括估价对象在内的土地使用权，土地使用权证编号为【乌国用（2010）第0028133号】，该地块土地面积为241940.11平方米，规划用途为综合，土地使用年限2010年10月17日至2050年9月14日止。

委托评估的房地产所属宗地坐落于乌鲁木齐市新市区西环北路728号。

宗地四至：东临：雅山，南临：马德里春天二期住宅小区；西临：西环北路，北临：乌鲁木齐恒大花园。所属宗地地表平坦，地层稳定，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。供水接自来水公司；排水接市政下水管网；供电接市供电局供电；通讯接电信局；供热为壁挂炉采暖；供气接市燃气公司管网，在时间和用量上可以充分满足使用者的需求。

4. 建筑物基本状况

对象建筑物为一栋地上24层钢筋混凝土结构住宅楼的第20层，南北朝向，每个单元设1部载人电梯。

现场勘查情况，整栋楼房屋外墙贴瓷砖，塑钢窗，普通防盗门，为一梯二户，为3室2厅2卫户型，目前为毛坯房。

委估房屋室内通上下水、通暖、通电、通讯、通气等设施设备齐全，运行正常，建筑整体维护及保养状况较好，目前该房为空置，系完好房。

（五）价值时点

本评估项目价值时点为2017年4月14日（评估委托书确定基准日）。

（六）价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，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。

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权价格（建筑面积为142.69m²住宅用途）及相应分摊的国有建设用地使用权价格。

货币单位：人民币元。

（七）估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

1. 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。
2. 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。
3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。
4. 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。
5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价

r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

收益按等比级数递增，收益年期有限的条件下，收益法测算房地产价值的公式为：

$$P = [A / (r - s)] \times \{ [1 - (1 + s) / (1 + r)^n] \}$$

式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产年净收益

r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

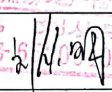

s—房地产收益逐年递增比率

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值合计为人民币 85.50 万元，大写：人民币捌拾伍万伍仟元整，折合单价：人民币 5992.00 元/平方米。

估价结果是估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的市场价值。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 签名
刘从明	6520040005	
查祖克	6520040074	

(十二) 实地查勘期

2014 年 4 月 14 日。

(十三) 估价作业期

2017 年 4 月 14 日至 2017 年 6 月 2 日。

(十四) 估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日算起壹年内（自 2017 年 6 月 2 日至 2018 年 6 月 1 日