

### 致委托方函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

接受您的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：乌鲁木齐市水磨沟区七道湾南路 1468 号天宁花苑 2 栋 5 单元 602 室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为 49.04 平方米，法定用途及实际用途均为住宅用房，土地使用权类型为国有出让建设用地；位于楼幢总层数 6 层的第 6 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为张晓旭。

价值时点：2018 年 8 月 1 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	房号	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（元）
市场价值	乌鲁木齐市水磨沟区七道湾南路 1468 号天宁花苑 2 栋 5 单元 602 室	6094 元/m <sup>2</sup>	298850 元
大写（人民币元）		贰拾玖万捌仟捌佰伍拾元整	

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限自二〇一八年八月二十九日至二〇一八年八月二十八日。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。

疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一八年八月二十九日

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托方名称：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  
联系电话：18999872765

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司  
统一社会信用代码：916501000655032908  
住 所：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室  
法定代表人：薛 山  
估价资质等级：房地产价格评估贰级  
资质证书编号：新建估证 2-030  
电话：0991-8834067、6133139

### 三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象状况

#### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、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

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载及现场勘查内容如下：

于价值时点，估价对象房屋已办理房屋所有权证，产权证号为乌房权证水字第 2016477212 号；房屋坐落：乌鲁木齐市水磨沟区七道湾南路 1468 号天宁





由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

#### 估价方法定义

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

- 1、搜集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况修正；
- 6、进行房地产状况修正；
- 7、求出比准价格。

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

1. 搜集有关收入和费用的资料；
2. 估算潜在毛收入；
3. 估算有效毛收入；
4. 选择具体估价方法；
5. 估算收益期或持有期；
6. 估算未来收益；
7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
8. 计算收益价值。

## 十、估价结果

遵循有关的法律法规、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，采用比较法及收益法进行分析、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的估价结果见下表：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果			
测算结果	总价(元)	310816 元	286884 元
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6338 元/m <sup>2</sup>	5850 元/m <sup>2</sup>
评估价值	总价(元)	298850 元 (大写: 贰拾玖万捌仟捌佰伍拾元整)	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6094 元/m <sup>2</sup>	

相关专业意见: (1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型属于市场价值类型, 而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下, 包括建筑物、分摊的土地使用权(包含土地出让金)及公共配套设施, 不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度是现房, 具备“七通”。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2018.8.29
吴晓丹	6520150007		2018.8.29

### 十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 8 月 9 日。

### 十三、估价作业日期

估价作业日期为 2018 年 8 月 1 日至 2018 年 8 月 29 日, 评估报告提交日期为 2018 年 8 月 29 日。

### 十四、估价报告应用的有效期

如果在 2018 年 8 月 1 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市