

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 710 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为 79.38 m²）及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。规划用途为住宅。

二、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年九月二十八日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用比较法、收益法作为基本方法确定房地产市场价值。

六、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，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2018 年 9 月 28 日的市场价值为人民币 338556 元，大写：人民币叁拾叁万捌仟伍佰伍拾陆元整，单位价格为 4265 元 / 平方米。

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十三日



法定代表人



四、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市米东区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：乌鲁木齐市人民路 151 号君泰大厦 22 楼 A1 座

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证 2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

(三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 710 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为 79.38 m²）及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。规划用途为住宅。

2、估价对象基本状况

①建筑物基本情况

委估对象是位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路 710 号 1 栋 6 层 3 单元 601 室的 1 宗成套住宅房地产。根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018313854）记载和估价人员实地查勘确定：房屋权利人为马晓刚（身份证号：650102198109214519），产权证号为乌房权证米东区字第 2013312838 号，规划用途为住宅，实际用途为住宅，估价对象在价值时点存在出租情况（租赁截止日期 2018 年 12 月），房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 6 层，标准

层高，小区楼间距较大，采光条件较好，建筑面积为 79.38 m²（面积适中），户型一般（三室二厅）。委估房地产所在单元为一梯二户（委估房产为正对单元门左边户），位于高新小区院内，朝向为南北通透，距最近公交站（西路办事处）步行距离约 200 米，小区停车位较为充足，能满足业主停车需求，小区绿地较少，环境一般。估价对象房屋外墙为防水涂料，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门，窗户为双层钢窗；客厅、卧室天棚为乳胶漆，内墙面为乳胶漆，客厅地面铺地砖、卧室地面铺地板胶，卧室门为木门；厨房、卫生间天棚为乳胶漆，厨房内墙面为面砖墙裙，卫生间内墙面贴面砖，地面铺地砖，厨房、卫生间内门为钢材门。估价对象内部水、电、暖、气、通讯等基础设施设备齐全，能正常使用，厨房下水有损坏。估价对象有外部有正常的维护，建筑物的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光日照等建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

②土地基本情况

本次评估由于估价委托人不是估价权利人且不能提供估价对象权属证明原件，本次估价不确定估价对象是否办理土地使用权证书，由于估价对象已获得房屋所有权证（产证号为乌房权证米东区字第 2013312838 号），本次估价假设估价对象权利人履行完合法手续后可以取得房屋占用的土地使用权，可以办理土地使用权证书。估价对象为分摊土地无具体的宗地四至，估价对象所在小区四至为东至：永丰南路；南至：碱沟西路；西至：龙河南路；北至：古牧地西路。估价对象所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市六级住宅用地。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

3、估价对象权属状况

依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（查询编号：2018313854）显示：估价对象已取得《房屋所有权证》，房屋产权证号为乌房权证米东区字

$Y_i = Y_t = Y$ 。《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)给出的持有期参考值为5-10年,结合对乌鲁木齐市住宅房地产市场调查分析确定持有期为5年。通过对乌鲁木齐市房地产租赁市场的调查,持有期5年内住宅租赁价格无明显上涨,则确定持有期年净收益固定不变。综上所述,对持有加转售计算公式进行相应的调整,调整后的公式如下:

$$V = (A/Y) \times [1 - 1/(1+Y)^5] + V_t/(1+Y)^5$$

式中V—房地产收益价值;A—持有期年净收益;V_t—期末转售收益;Y—报酬率;5—持有期年限(5年)。

收益法的具体步骤:根据估价对象现在地上建筑的实际运营情况确定估价对象的潜在毛收入,并依据估价对象的具体状况确定其有效毛收入和运营费用,计算出估价对象年净收益,然后选取适当的报酬率,求出估价对象的收益价值。

(3) 根据比较价值和收益价值结果综合确定估价对象价值。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密细致测算,并结合估价经验,最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下,最终得出估价对象房地产在2018年9月28日的市场价值为人民币338556元,大写:人民币叁拾叁万捌仟伍佰伍拾陆元整,单位价格为4265元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

1、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2018年10月23日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年10月23日

2、协助估价人员