

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

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县萨尔达板乡西泉街 777 号万泰阳光城小区二期 79-1-1501 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 101.66 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二〇一九年一月二日作为取价依据。

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 2019 年 1 月 2 日的市场价值为人民币 535647 元,大写:人民币伍拾叁万伍仟陆佰肆拾柒元整,单位价格为 5269 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

二〇一九年一月九日

法定代表人



四、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市新市区人民法院

(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县萨尔达板乡西泉街 777 号万泰阳光城小区二期 79-1-1501 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 101.66 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县萨尔达板乡西泉街 777 号万泰阳光城小区二期 79-1-1501 室的 1 宗成套住宅房地产。根据《乌鲁木齐县住房情况查询记录》（查询编号：2018-0173）记载：购房人为柴嘉照（身份证号：65232519791118003X），房屋坐落于乌鲁木齐县萨尔达板乡万泰阳光城小区二期 79-1-1501 室，房屋性质为私有，规划用途为商品房（住宅），房屋总层数为 24 层，估价对象位于第 15 层，标准层高，小区楼间距大，采光条件较优，成新率较优，建筑面积为 101.66 m²。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），朝向为南北通透，小区临西泉街，距最近公交站（万泰阳光城）步行距离约 250 米，小区停车位紧张，不能满足业主停车需求，小区绿地较多，环境较优。估价对象房屋外墙面防水涂料，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；估价对象权利人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估设定估价对象内部水、电、暖、气、

通讯等基础设施设备齐全，能正常使用，无其他损坏。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，由于估价对象已签订商品房买卖合同，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：万泰阳光城小区 80 栋；南至：西泉街；西至：万泰阳光城小区 78 栋；北至：山坡空地。估价对象所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市外住宅用地。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《乌鲁木齐县住房情况查询记录》（查询编号：2018-0173）显示：估价对象还未取得《房屋所有权证》或《不动产权证》，购房人为柴嘉照，登记日期为 2017 年 10 月 27 日，建筑面积为 101.66 平方米；不存在查封状况；存在抵押情况，抵押状况为（2015-X547）；由于估价对象权利人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，后去万泰阳光城物业服务中心了解到本次评估估价对象不存在出租情况。

4、估价对象区位状况

委估房地产坐落于乌鲁木齐县萨尔达板乡西泉街 777 号万泰阳光城小区二期 79-1-1501 室，估价对象位于该小区的二期。估价对象距环卫路片区管委会社区卫生服务中心约 1900 米（步行距离），周边车流量一般、人流量一般，商服繁华程度一般，地理位置一般。区域有西泉街、融合南路、482 县道等多条主干道和次干道，路网较发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；周边有 22、2007 线路等公交线路，公共交通较为不便。周边有紫金城小区、西雅图小镇小区、彩虹心筑小区等，公共基础设施和生活服务设施一般。周边有十二师高级中学紫金城校区，教育配套设施一般。小区配有地上停车库、地面停车位，停车位较少，不能完全满足停车需求；小

区绿地较多，居住环境较优；门禁系统刷卡入小区；估价对象位于万泰阳光城小区二期 79 栋，楼宇不临街，所在楼层为第 15 层，朝向为南北通透。综上所述，估价对象所在区位状况整体一般。

(五) 价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇一九年一月二日。

(六) 价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格。

本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，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。

依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

(七) 估价原则

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。房地产估价应当以估价对象在合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

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。要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

5、最高最佳使用原则：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格的原则；最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系

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。

2) 收益法计算公式

收益法采用净收益固定不变模式测算，未考虑净收益的时间价值，与现实不符合，收益价值过低，不能客观反映估价对象价值；采用租金递增模式，租金假设增长时间过长，与实际情况也不符合，估价结果说服力不强；采用持有加转售模式，持有期一般在 5 到 10 年，持有期租金的变化情况和转售价值都可以比较准确的预测，故本次选用持有加转售模式进行估价，计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^{i-1}} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V—房地产收益价值； A_i —期间收益； V_t —期末转售收益； Y_i —未来第 i 年的报酬率； Y_t —期末报酬率；t—持有期

上述公式实际上是持有加转售收益法基本原理的公式化，是原理公式，主要用于理论分析，在实际估价中，一般假设报酬率长期不变，即 $Y_1=Y_2=\dots=Y_t=Y_t=Y$ 。《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) 确定估价对象的市场价值

(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 2019 年 1 月 2 日的市场价值为人民币 535647 元，大写：人民币伍拾叁万伍仟陆佰肆拾柒元整，单位价格为 5269 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 罗炳章 注册号 6520040066	2019年1月9日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2019年1月9日

2、 协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
周嘉慧		周嘉慧	2019年1月9日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年一月二日。

(十三) 估价作业期

二〇一八年十二月十二日至二〇一九年一月九日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为一年，即从二〇一九年一月九日至二〇二〇年一月八日。

新疆中创信房地产评估有限公司
二〇一九年一月九日

