

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产资产评估有限公司

机构住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 151 号君泰大厦 1 栋 22 层
22-23A1 室

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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象概况

估价对象是位于乌鲁木齐市沙依巴克区南昌路 1 号 2 栋 2 层 2-6A 室的 1 宗成套商业房地产（以下简称估价对象），规划用途为办公。财产范围是房屋（建筑面积为 320.53 m²）及对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为张全，权利主体一致，权属无争议；估价对象存在查封情况，不确定是否存在抵押、出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

2、估价对象基本状况

①建筑物基本情况

估价对象是位于乌鲁木齐市沙依巴克区南昌路 1 号 2 栋 2 层 2-6A 室的 1 宗成套商业房地产。根据商品房买卖合同（合同编号：0144947）和乌鲁木齐



市房屋产权交易中心出具的调档查询记载和估价人员实地查勘确定：房屋权利人为张全，合同编号为0144947，签订时间为2002年12月27日，建筑面积为320.53平方米，房屋规划用途为办公，现状用途空置，估价对象所在楼宇房屋总层数为地上17层、地下1层（1至2层为商业用房，3至17层为住宅楼），估价对象位于第2层，所在楼宇临哈密南路，朝向为东西通透，建筑年代为2003年，成新率一般。估价对象所在楼宇1、2层为临街商铺，1层设有室内楼梯通往2层，住宅居民由楼宇西侧的单元门进入，根据委托人提供的商品房买卖合同（合同编号：0144947）附件1房屋平面图记载，估价对象为2层南侧第一间商业用房。估价对象房屋外墙面为贴砖，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；室内天棚为石膏吊顶或乳胶漆，内墙面为乳胶漆或贴面砖，地面铺地板胶或地砖，内门为木门。估价对象外部有正常的维护，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商业房地产的需要。由于产权人不接电话，无法联系上产权人，本次评估以估价委托人提供的估价对象室内拍摄视频为准对估价对象进行描述和分析。估价对象建筑年代为2003年，价值时点尚未获得不动产权证或房屋所有权证，特提请委托人、利害关系人、意向取得者等相关单位和个人予以关注！

②土地基本情况

根据估价委托人提供的商品房买卖合同（合同编号：0144947）记载，估价对象共有宗地面积为4544.00平方米，规划用途为商品房，土地使用年限自2000年5月28日至2050年5月28日，截止价值时点剩余土地使用年限为30.03年，估价对象为分摊土地，无具体界限，估价对象所在小区四至为东至：哈密南路；南至：西虹路电信小区；西至：建银A区；北至：哈密路。估价对象所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市三级商业用地。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

根据乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的调档查询记载：房屋权利人为张全，产权面积为320.53平方米，房屋用途为办公，合同编号为0144947，签订时间为2002年12月27日，建成年份为2003年；截止价值时点估价对象存在查封状况，查封机关为沙依巴克区人民法院，查封日期为2019年12月2日，查封案号为（2019）新0103执3698号，查封期限为2019年12月2日至2022年12月1日；不确定估价对象是否存在抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权；不确定估价对象是否存在出租情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权，故本次评估假定估价对象无租赁权和用益物权。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

4、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区南昌路1号2栋2层2-6A室。属于乌鲁木齐市三级商业用地范围内，估价对象距美美友好购物中心约1000米（步行距离），周边有鑫丰达大厦、乌鲁木齐市友好医院、香江丽华酒店、美美家具广场、尊茂银都酒店、西虹路电信小区、电池厂家属院、三叶大厦、新疆石油学院等物业，商业聚集较优，商服繁华程度较优，地理位置较优。周边车流量较大、人流量较大，区域内有哈密南路、哈密路、西北路、西虹西路、阿勒泰高架等多条主干道和次干道，路网发达，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17、301、303、305、311、905、907、910路等公交线路，公共交通便利；公共基础设施和生活服务设施较优。综上所述，估价对象所在区位状况整体较优。

（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二〇二〇年五月十八日。



(六) 价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

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。

本次估价结果包括土地使用权价值，包含房屋现状室内装修，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的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格不是在完全竞争的市场中形成，而是在不完全竞争的市场中形成。

(八) 估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(《全国人民代表大会常务委员会关于修改，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过)

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正)

(3) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

(4) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行)

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(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)

(6) 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)

(7) 《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法释[2007]5号)

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号)



(10) 《最高人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)

(11) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰收拾行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》(法办[2018]273号)

(12) 乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院鉴定委托书(2019)新0103执3698号

(13) 其他

2、本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、委托人提供的有关资料

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

5、其他

(九) 估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 估价方法适用性分析, 应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后, 依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 估价对象的特点及本次估价目的, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 最终选用收益法求取估价对象价值。主要基于以下几方面的考虑:

(1) 估价对象所处区域房地产整体交易的价格可作为直接和客观的反映估价对象市场价值, 选取比较法也最具说服力; 但估价对象为小区临街2层商业用房, 建筑年代为2003年, 价值时点尚未获得不动产权证或房屋所有权证, 周边房地产市场类似成交案例极少, 且房地产司法拍卖等房地产处置



估价，一般应从意向取得者角度进行估价，故不选用比较法。

(2) 估价对象规划用途为商业，是具有客观收益的物业，房地产租赁市场活跃，房地产租金、出租率等资料可以调查获取，故选用收益法。

(3) 估价对象规划用途为商业，其价值高低取决于市场供求关系或未来收益，而非成本累加，成本累加不能真实反映出客观市场价值，故不选用成本法。

(4) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，在本次估价假设和限制条件下，估价对象无需进行开发和再开发，故不选用假设开发法。

2、估价技术思路

(1) 计算收益价值

1) 收益法的含义：收益法是预测估价对象未来收益，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。

2) 收益法计算公式

基本公式： $V = [A / Y] \times [1 - 1 / (1 + Y)^n]$ ，式中 V —房地产收益价格， A —一年净收益， Y —资本化率， n —房地产收益年限。

根据当地房地产市场调查，该类房地产租金一般每五年上涨 15% 到 20%，平均每年上涨 3.5%，本次估价假设年经营费用也按相应比例增长，则估价对象在年净收益增长率也应为 3.5%。由于社会经济发展和物价上涨，若年租金固定不变，考虑资金时间价值，则实际年租金逐年下降；价值时点社会稳健性理财年利率在 3%—5%，本次评估年净收益增长率确定为 3.5%，只是抵消了社会经济发展和物价上涨带来的货币贬值，实际年租金基本不变。由于租赁市场均为先交租金后使用房屋，故本次评估假设租金收益发生在每年年初，故在收益按等比级数递增计算，收益年期有限，按以下公式计算：

$V = (1 + Y) [A / (Y - g)] \times [1 - (1 + g)^n / (1 + Y)^n]$ ，式中 V —房地产收益价格， A —一年净收益， Y —资本化率， g —净收益逐年递增比率， n —房地产收益年限。

3) 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，求出估价对象按收益期计算的价值。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，对建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，且出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物的房地产，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

收益价值 = 按收益期计算的价值 + 建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

(2) 根据收益价值结果确定估价对象价值。

(十) 估价结果

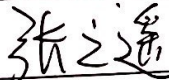
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2020 年 5 月 18 日的市场价值为人民币 2434105 元，大写：人民币贰佰肆拾叁万肆仟壹佰零伍元整，单位价格为 7594 元/平方米。

(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		2020 年 6 月 3 日
杨和江	6520150011		2020 年 6 月 3 日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
张之遥			2020 年 6 月 3 日



(十二) 实地查勘期

二〇二〇年五月十八日至二〇二〇年五月十八日。

(十三) 估价作业期

二〇二〇年五月四日至二〇二〇年六月三日。

(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，即从二〇二〇年六月三日至二〇二一年六月二日。

新疆中创信房地产资产评估有限公司

二〇二〇年六月三日



四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的调档查询
- (四) 估价对象商品房买卖合同
- (五) 乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书
- (六) 准予变更登记确认书
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 房地产估价机构营业执照复印件
- (九) 房地产估价机构名称变更后营业执照复印件
- (十) 注册房地产估价师资格证书复印件

