

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：艾力·吾普尔位于天山区中山路南巷1号科技数码大厦1栋20层20-11室住宅房地产市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

张长庚 （注册号 6520070036）

估价报告出具日期：2016年02月6日

估价报告编号：新国通房估字（2016）第01077号

房地产估价结果报告

一、估价委托人

姓名：乌鲁木齐市天山区人民法院

住所：乌鲁木齐市金银路 246 号

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

住所：乌鲁木齐市天山区光明路 58 号金碧华府 B2 座 2004 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、13999195805

三、估价目的

为委托方确定中国工商银行股份有限公司乌市新民路支行与艾力·吾普尔公证债权纠纷一案中涉及的房地产提供市场价值鉴定依据。

四、估价对象状况

估价对象位于天山区中山路南巷 1 号科技数码大厦 1 栋 20 层 20-11 室，《房屋所有权证》证号：乌房权证天山区字第 2013302902 号，房屋所有权人：艾力·吾普尔，规划用途：住宅，所在层数：贰拾层，建筑面积：155.16 平方米，建筑年代：2009 年，产权来源：买卖，结构：钢筋混凝土结构，朝向：朝南。

估价对象所在大厦包含裙楼部分，整体外墙贴保温饰面一体板、落地玻璃幕墙；室内进行了装修，大堂：铺设地砖、墙面贴瓷砖、石膏吊顶；电梯口及过道等公共部，楼内设有消防监控联动系统、安全视频系统、双回路供电系统、大型中央空调系统。公共卫生间：大理石地面，墙面贴瓷砖，顶部为扣板；裙楼、主楼共设有 12 部电梯、8 部消防通道；主楼楼内设有 5 部载客电梯，2 部消防通道。大厦地下共两层，负一层主要以商铺为主，负二层为车库，-1 层

至6层主要为百花村电脑城卖场，部分为餐厅，9-13层为百花村国际酒店，14-36层为办公室，地下停车位约为70-80个，地上停车位约为20个，酒店旁有新建的立体停车库。估价对象室内，地面铺地砖，墙面刷涂料，顶层为矿棉吸音板，屋内有玻璃隔断。估价对象所处的整栋大厦地基、墙体结构完好，门窗未出现破损，整体维护状况良好。水、电、暖等基础设施设备齐全且能正常使用。

估价对象所处四至：东临巷道、南临乌鲁木齐市第二十中学、西临乌鲁木齐市口腔医院、北临中山路，地处乌鲁木齐市传统商业中心—中山路商业一条街，土地开发程度为“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。区域内政商集聚，政府部门有自治区党委、自治区人民政府、自治区财政厅、发改委、住建厅等；金融设施有招商银行、工商银行、中国银行、建设银行、乌鲁木齐市商业银行、交通银行、华夏银行、东亚银行、国家开发银行等；商业设施有汇嘉时代、丹璐时尚百货、东方100、世纪百盛大酒店、美丽华酒店、天山百货大楼、亚新生活广场、百花村电脑城、仁和春天购物中心、中泉广场、王府井百货、辰野名品广场、海德酒店、鸿鑫酒店、和平都会、人民电影院等；公共服务设施有口腔医院、第一人民医院儿童医院、乌鲁木齐市第二小学、乌鲁木齐市第二中学、乌鲁木齐市第二十中学等公共服务设施等。商业繁华度优，人口密度优、自然环境较优。

区域内道路通达，由城市主次干道中山路、红旗路、新华北路、和平路、民主路、解放北路、人民路、河滩路等形成了发达的交通网，区域范围内有907路、17路、903路、931路、60路、908路、BRT-3号线、901路、61路、44路、3路、308路等多条公交线路通过。

五、价值时点

根据《乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定委托书》，确定价值时点为2016年1月13日，作为取价依据。

六、价值类型

估价对象房地产市场价值是指经适当营销后,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、本报告估价结果是采用公开市场价值原则估算估价对象房地产的市场价值。
- 2、本报告估价结果反映估价对象在价值时点,房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的公开市场价值。
- 3.本报告的估价结果包括房屋及应分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

此次估价主要遵循如下原则进行评估:

(一) 独立、客观、公正

本次估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,估价人员也没有参杂个人情感、好恶和偏见,不偏袒估价利害关系人中的任何一方,坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

(三) 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的,因此在不同价值时点,同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以其在价值时点的状况为准。

(四) 替代原则

根据经济学原理,在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时,

即是依据该原则。

(五) 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第29号颁布实施）；（经2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人大常委会通过、中华人民共和国主席令第8号颁布实施）；（经2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（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、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；

5、《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》；

6、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

8、（2015）天执字第85号《鉴定委托书》；

9、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》编号：2016-dak019-00710；

受托方所掌握的有关资料及估价人员实地勘察、调查所获取的资料。

九、估价方法

估价对象用途为商住用房，此类房屋在乌鲁木齐市房地产市场交易案例较多，出租也较为普遍，估价对象周边住宅楼的出售及出租案例较多，综合分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用比较法和收益法进行评估。

比较法：选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

收益法：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来得到估价对象价值或价格的方法。

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，结合估价经验与对影响估价对象价值因素分析，确定估价对象在价值时点二〇一六年一月十三日房地产市场价值为**大写：人民币壹佰叁拾叁万陆仟伍佰肆拾捌元整（RMB1,336,548元）**，单价为**8614元/平方米**。（估价结果中已包含应分摊的土地使用权价值）

十一、房地产估价报告风险提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，且房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

2、估价报告使用者应给予关注：估价对象可能会由于拍卖变现时间、市场公开程度、房屋现状变更、环境变化以及房地产市场价格波动、房地产税费调整等原因导致房地产市场价值变化。

3、估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处置房地产时快速变现及费

