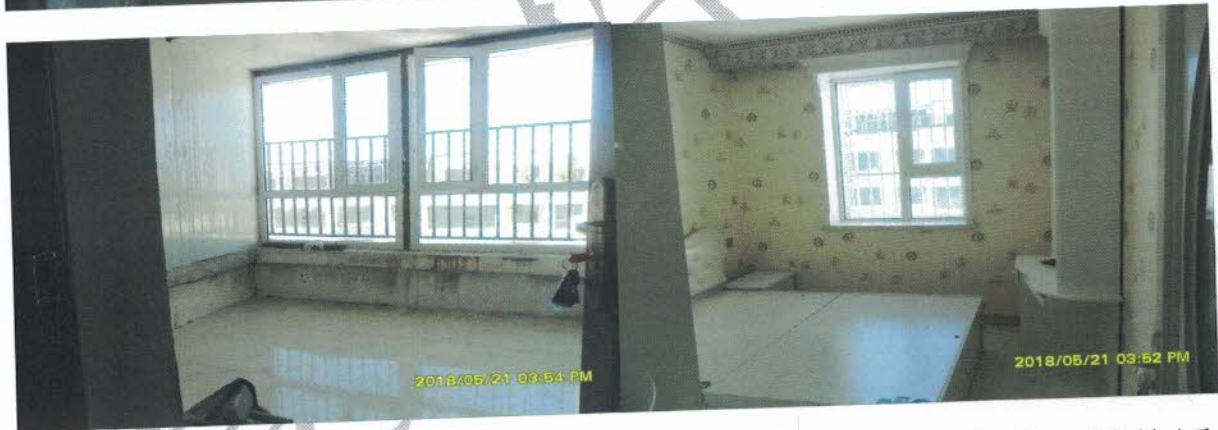


0055759号

小区 20 栋 6 层 1 单元 602 跃层

评估对象位于乌鲁木齐市经济技术开发区（头屯河区）迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 20 栋 6 层 1 单元 602 跃层。评估对象位于一栋六层住宅楼的第六层。进户防盗门，室内一层地面铺 80cm×80cm 瓷砖，墙面为壁纸，民族风格吊顶，顶角石膏线，室内木门，塑钢窗，安装防盗护栏，卫生间贴 30cm×30cm 地砖，60cm×25cm 墙砖，客厅有两对罗马柱垭口，厨房集成吊顶，卧室有衣柜、吊柜；室内二层地面铺木地板，客厅有一对罗马柱垭口，有一大一小两晒台，小晒台做全包围封闭，其他装修同一层。评估对象实体状况及室内装修见下图：





评估对象四至：东至太原北路，西至居民区，南至：科技园路，北至：新疆众志国际学校。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。区域内有迎宾丽舍、一鸣佳苑、乌鲁木齐县国税局等单位，区域内通 12、27、37、43、202、512 路公交车。



评估对象具体位置见上图。

五、评估基准日

根据实地勘查日期，确定评估基准日为 2018 年 05 月 21 日。

六、价值类型

1、本次评估采用公开市场价值标准，评估结论书是反映评估对象房产在评估基准日的公开市场价格。该评估结论基于以下假设条件：评估对象以设计用途使用，无他项权利限制和其他限制。考虑评估目的情形；未考虑自然灾害等非正常因素对评估对象的影响。

2、规划用途：住宅。

3、本次评估是房地产在评估基准日的市场价值。区域内土地开发程度为“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水及宗地内“七通”，即通路、通电、通讯、通暖、通气、通上水、通下水。

4、本次评估包含房屋占有的土地使用权价值。

5、币种为人民币。

本次评估为符合以上条件下评估对象价格的评估,否则评估结论无效。

七、评估原则

此次评估在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产评估独立、客观、公正原则指导下进行,主要遵循如下操作性原则进行评估:

(一) 合法原则

评估对象房产以合法使用、合法处分为前提进行。

(二) 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房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。

(三) 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。通过调查取得评估对象附近地区与评估对象类似的房地产作为参照实例,确定评估对象在评估基准日的价格取值依据。

(四) 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。

八、评估依据

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、最高人民法院《关于审理经济纠纷案件若干问题的解答》；

7、《评估委托书》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》、《房产分户图》及相关信息；

8、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产评估基本术语标准》；

9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产评估规范》；

受托方所掌握的有关资料及评估人员实地勘查、调查所获取的资料。

九、评估方法

根据国家有关房地产评估的规定，遵循评估原则，依据评估目的，并结合评估对象的特点和我们掌握的资料，确定采用“市场法”与“收益法”进行评估。

(一)市场法是将评估对象房地产与在近期已发生了交易的类似房地产的已知价格比较，修正得出评估对象房地产价格的评估方法。

公式如下：

估价对象价格	=	交易实例价格	×	正常情况价格分值	×	估价日期价格分值	×	估价对象区域影响分值	×	估价对象个别影响分值
				交易情况修正分值		交易当时价格分值		交易实例区域影响分值		交易实例个别影响分值

(二)收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。具体为净收益每年不变、收益期为有限年的公式，净收益按一定比率递增、收益期为有限年的公式：

公式一：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中： A----表示房地产纯收益
 Y----表示房地产的报酬率
 n----表示尚可使用年限

公式二：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+y} \right)^n \right]$$

式中： A----表示房地产纯收益
 Y----表示房地产的报酬率
 g----表示净收益逐年递增比率
 n----表示尚可使用年限

十、评估结论

评估人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估程序，结合评估经验与对影响评估对象价格因素的分析，综合确定评估对象在评估基准日二〇一八年五月二十一日市场价值为：¥109.36万元(人民币壹佰零玖万叁仟陆佰元整)。明细详见下表。

房屋所有权证	楼栋号	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价(万元) 人民币
新(2017)乌鲁木齐不动产权证第0055759号	20栋6层1单元602跃层	163.16	6702.64	109.36万
房地产总价值(房地产总价值包含其应分摊占有的土地使用权价值)		小写	人民币：109.36万元	
		大写	人民币：壹佰零玖万叁仟陆佰元整	

十一、注册价格鉴证师

闫光丽

注册号 0013869

签章



高峰

注册号 0012958

签章



十二、实地勘查日期

评估对象实地勘查日期为 2018 年 05 月 21 日。

十三、评估作业日期

评估作业日期为 2018 年 05 月 21 日至 2018 年 06 月 04 日，评估结论书提交日期为 2018 年 06 月 04 日。

十四、评估结论书应用的有效期

如果在 2018 年 06 月 04 日起未来壹年中评估对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本评估结论书中“评估的假设和限制条件”时，本评估结论书有效期为壹年，自 2018 年 06 月 04 日至 2019 年 06 月 03 日。超过评估结论书应用有效期使用评估结论书的，相关责任由使用者承担。

乌鲁木齐达飞合信价格评估咨询有限公司

二〇一八年六月四日

