

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落住宅房地产市场价值评估

估价委托人：伊宁市人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：赵小新（注册号：6520040015）

李建军（注册号：6519970036）

估价报告出具日期：2021 年 8 月 10 日-2021 年 8 月 25 日

估价报告编号：新嘉诚字[2021]A08128 号

致估价委托人函

伊宁市人民法院：

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司（以下简称“本公司”）接受您的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产抵押估价指导意见》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象位于伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落房地产；财产范围包括建筑物及公共配套设施（含二次装修），不包括动产、债权债务，特许经营权等其他财产或权益。根据委托方提供《房屋所有权证》，证载为：正房房屋面积为 364.00 平方米，正房为对称修建，其中左边为毛坯房，面积为 182 平方米，右边为中等装修住房，面积为 182 平方米，偏房房屋面积为 97.03 平方米，为毛坯房。正房、偏房均为砖混结构，用途为住宅用房。根据《土地使用证》记载：土地面积为 600 平方米。土地证号：伊州奶国土字国用 2001 第 133 号，权属性质：出让。

三、价值时点：本次价值时点为 2021 年 8 月 10 日。

四、价值类型：

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积为建筑面积。

四、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、选用估价方法的理由及定义

本次估价对象土地在同一供求范围内有交易案例，故适用于比较法。

估价对象住宅建筑物在同一供求范围内无交易案例，故使用成本法。

比较法：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、不适宜选用的方法及理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价

值，可采用比较法和收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成住宅，故不适宜采用假设开发法进行评估。

由于估价对象所在区域无法收集到与估价对象类似的房地产租金交易案例，不能够通过所在区域房地产租金水平合理确定估价对象的总收益，故不适宜采用收益法评估。

五、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经估价测算在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点该评估标的房产总价值为人民币 105.8 万元，大写金额：壹佰零伍万捌仟元整（其中房产价值为 57.8 万元，土地价值为 48 万元）

明 细 表

地址		建筑面积 (m ²)	总层数	所在层数	总价值 (万元)
伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号 院落	房产	正房中等装修房屋 182	2	1-2	27.3
		正房毛坯房屋 182	2	1-2	21.8
		偏房 97.03	1	1	8.7
					57.8
	土地				48
合计					105.8

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

特别提示：

1、根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015 中第 30 页 5.4.2 说明：评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保特权和其他优先受偿权。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的

参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：姚秀萍

二〇二一年八月二十五日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、 委托估价人：	9
二、 房地产估价机构：	9
三、 估价目的.....	9
四、 估价对象.....	9
五、 价值时点.....	10
六、 价值类型.....	10
七、 估价依据.....	11
八、 估价原则.....	11
九、 估价方法.....	12
十、 估价结果.....	13
十一、 注册房地产估价师.....	13
十二、 实地查勘期.....	13
十三、 估价作业期.....	13
附 件.....	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师赵小新、李建军于 2021 年 8 月 10 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
6. 本报告中注册房地产估价师对估价对象进行现场勘查，参与评估报告的撰写工作。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。
9. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。
10. 因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师

姓名	注册证号	盖章	日期
赵小新	6520040015		2021 年 8 月 25 日
李建军	6519970036		2021 年 8 月 25 日

估价的假设和限制条件

一、 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《土地使用证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

二、 未定事项假设

1. 本次估价对象由委托方现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利、不考虑拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权为假设前提。特别请报告使用人注意！

三、 背离事实假设

1. 估价结果是为确定房地产市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦发生变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营

决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3. 不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

4. 根据《委托评估函》【(2021)新 4002 执恢 101 号】，不考虑估价对象原有的租赁权及用益物权对估价结果的影响。

四、 不相一致假设

估价对象的实际用途与登记用途之间不存在不一致。

五、 依据不足假设

估价对象不存在依据不足假设。

六、 本报告使用的限制条件

1. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 本估价报告的有效期限为一年。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4. 本报告仅为委托方提供市场价值参考。

5. 本报告未考虑委估房地产在变现拍卖时应负担的拍卖交易等相关税费。本公司对价值时点后委估房地产如发生变现而未达到正常价格水平不负任何责任。

6. 本报告估价结果是对 2021 年 8 月 10 日这一时点估价对象用于核实房地产价值的客观、公允反映，本所对这一时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

7. 本次报告仅为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值，不得用于估价目的以外的一切用途。

8. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9. 本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。

房地产估价结果报告

一、委托方：伊宁市人民法院

地址：伊宁市新华西路

二、估价方名称：新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：姚秀萍

公司地址：伊宁市解放路 77 号亚欧国际 1 幢 16012 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-013

有效期限：2019 年 10 月 26 日至 2022 年 04 月 14 日

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、估价对象基本情况：

1、名称：伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落住宅房地产市场价值评估。

2、座落：伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落。

3、财产范围：伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落建筑物（含二次装修），不包括动产、债权债务，特许经营权等其他财产或权益。

4、规模：估价对象位于伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落房地产；财产范围包括建筑物及公共配套设施（含二次装修），不包括动产、债权债务，特许经营权等其他财产或权益。根据委托方提供《房屋所有权证》，证载为：正房房屋面积为 364.00 平方米，正房为对称修建，其中左边为毛坯房，面积为 182 平方米，右边为中等装修住房，面积为 182 平方米，

偏房房屋面积为 97.03 平方米，为毛坯房。正房、偏房均为砖混结构，用途为住宅用房。根据《土地使用证》记载：土地面积为 600 平方米。土地证号：伊州奶国土字国用 2001 第 133 号，权属性质：出让。

5、用途：建筑物实际用途为住宅，土地为出让。

6、权属状况：房屋所使权为余张连、袁以勤所有，规划用途为：住宅用房，结构为砖混。

2、土地基本情况：

土地使用权面积为：600 平方米。

开发程度：宗地内开发程度达“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上、下水和场地内自然地势平坦）。

3、建筑物基本情况：

(1) 建筑结构：估价对象为砖混结构。

(2) 建成时间：估价对象建成于 2012 年。

(3) 维护状况：估价对象正房为二层楼，左右对称修建。右边 1-2 层面积为 182 平方米，为中等装修，地面铺地砖，墙面贴墙纸，厨卫均已装修且在使用中；左边 1-2 层面积为 182 平方米，为毛坯房。正房外为水泥抹平墙面。偏房为一层，室内为毛坯，室外为涂料抹平墙面。偏房房屋面积为 97.03 平方米，为毛坯房。正房、偏房均为砖混结构。

五、价值时点：2021 年 8 月 10 日

六、价值类型：

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积为建筑面积。

币种：人民币

七、估价依据

（一）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》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

（三）委托方提供的相关资料

1. 委托估价函
2. 《房屋所有权证》
3. 《土地使用证》
4. 其他相关资料

八. 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及

相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、选用估价方法的理由及定义

本次估价对象土地在同一供求范围内有交易案例，故适用于比较法。

估价对象住宅建筑物在同一供求范围内无交易案例，故使用成本法。

比较法：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、不适宜选用的方法及理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值，可采用比较法和收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成住宅，故不适宜采用假设开发法进行评估。

由于估价对象所在区域无法收集到与估价对象类似的房地产租金交易案例，不能够通过所在区域房地产租金水平合理确定估价对象的总收益，故不适宜采用收益法评估。

十、估价结果

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，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点的房产价值为：**总价值为人民币 105.8 万元，大写金额：壹佰零伍万捌仟元整（其中房产价值为 57.8 万元，土地价值为 48 万元）。**

十一、估价作业人员：

姓名	注册证号	盖章	日期
赵小新	6520040015		2021 年 8 月 25 日
李建军	6519970036		2021 年 8 月 25 日

十二、现场查勘日期为：2021年8月10日

十三、估价作业期：2021年8月10日-2021年8月25日

十四、估价报告应用的有效期：

如果在2021年8月25日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，本估价报告有效期为壹年，自2021年8月25日至2022年8月24日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

房地产估价技术报告

一、区位状况描述与分析

（一）位置状况：

- 1、坐落：伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落。
- 2、方位：位于伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落。
- 3、临街状况：估价对象位于伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落。
- 4、朝向：估价对象楼正房为南北朝向、偏房为东西朝向。
- 5、楼层：估价对象正房总层数为 2 层、偏房总层数为 1 层。
- 6、商务聚集度：委估对象位于伊宁市奶牛场院落片区，周边均为住宅院落，距离 313 省道、伊河大道和伊犁河一桥较近，途经伊宁 201 路公交车，附近有佳弘曦岸等住宅小区，人流量较大，学校、超市等生活配套设施较完善，生活出行便利。
- 7、四至：东至院落，南至院落，西至院落，北至院落。

（二）交通情况：

- 1、道路状况：估价对象位于伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落，交通通达度一般。
- 2、出入可利用交通工具：其周边有 201 路公交车、出租车等。
- 3、交通管制情况：没有步行街、车辆限行等交通管制。
- 4、停车方便程度：估价对象门前周边设有地上停车位。

（三）外部配套设施状况：

- 1、基础设施：基础设施已达到：五通一平（即通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整），水、电供应保证率高，基

基础设施较完善。

（四）区位状况分析

四至：东至院落，南至院落，西至院落，北至院落。

委估对象位于伊宁市奶牛场院落片区，周边均为住宅院落，距离313省道、伊河大道和伊犁河一桥较近，途经伊宁201路公交车，附近有佳弘曦岸等住宅小区，人流量较大，学校、超市等生活配套设施较完善，生活出行便利。

二、实物状况描述与分析：

（一）土地实物状况描述与分析：

- 1、名称：伊宁市奶牛场一连15-3-86号院落住宅用房。
- 2、四至：东至院落，南至院落，西至院落，北至院落。
- 3、用途：住宅，使用权类型为出让。
- 4、形状：规则，有利于建筑物平面布局。
- 5、地形：地形为平地，对估价对象的价值产生有利影响。
- 6、土壤及地质：土壤未受过污染，地质条件好，剪定性强，有利于减少建设成本投入。
- 7、开发程度：至价值时点已完成开发建设。

（二）建筑物实物状况描述与分析

- 1、名称：伊宁市奶牛场一连15-3-86号院落。
- 2、规模：估价对象正房为二层楼，左右对称修建。右边1-2层面积为182平方米，为中等装修，地面铺地砖，墙面贴墙纸，厨卫均已装修且在使用中；左边1-2层面积为182平方米，为毛坯房。正房外

为水泥抹平墙面。偏房为一层，室内为毛坯，室外为涂料抹平墙面。

偏房房屋面积为 97.03 平方米，为毛坯房。正房、偏房均为砖混结构。

3、建筑结构：砖混结构，抗震性能一般。

4、工程质量：工程质量较好，有利于提升估价对象价值。

5、物业服务：无物业服务。

6、使用及维护状况：估价对象使用正常，维护状况较好，为完好房，未见有明显影响质量安全的问题。

三、权益状况描述与分析：

1、用途：住宅。

2、规划条件：容积率为 1.0。

3、所有权：房屋所有权为余张连、袁以勤所有。

4、权属清晰情况：权属清晰。

四、市场背景描述与分析

（一）伊宁市经济社会发展简况

伊宁市是伊犁哈萨克自治州的首府城市，也是伊犁哈萨克自治州政治、经济、文化中心，市内驻有新疆生产建设兵团、新疆矿冶局、天西林业局等中央、自治区常驻机关。近年来，伊宁市经济建设实现大幅度持续稳定增长，经济实力明显提高，城市基础设施有了较大改善，住宅、农业、交通条件、基础设施条件、通讯、供暖、文化、体育及医疗设施工作走在了前面，经济将产生突飞猛进的发展。

2010 年，伊宁市预计实现生产总值 937 亿元，较上年增长 8%。其中，第一产业增加值 6.97 亿元，下降 1.1%；第二产业增加值 43.49 亿

元，增长 5.9%，其中：住宅增加值 16.52 亿元，增长 12.8%；第三产业增加值 162.54 亿元，增长 9.0%。三次产业对经济增长的贡献率分别为-0.5%、15.7%、84.7%；二、三产业分别拉动 GDP 总量增长 1.3 和 6.7 个百分点。三次产业结构由 2009 年的“3.4：21.4：75.2”变化为 2010 年的“3.3：20.4：76.3”。三次产业结构呈现“三二一”型发展态势。按全市常住户籍人口计算，人均 GDP 达到 38878 元(折合 5604 美元)，较上年增长 7.9%。伊宁市居民消费价格总指数(CPI)102.5, 涨幅较上年上涨 1.3 个百分点。全市服务项目价格指数 1017.64, 涨幅提高 1.2 个百分点。商品零售价格指数 101.0, 与去年持平。城市建设持续加强。今年完成了城市总规执行情况评估报告和 4 个片区控制性详细规划，启动了 4 个历史街区保护性规划编制。完成墩买里大街、S220 线延伸段等 25 条 15.6 公里街道、38 公里背街小巷建设、7.1 万平方米人行道改造和 7.3 万平方米道路罩面，敷设供热、供排水、燃气管网 191 公里，新增天然气入户 1.9 万户。全面开展市容市貌综合整治，城市管理体制机制不断健全，科学化、法治化、精细化管理水平持续提升，高标准通过国家创卫暗访及自治区文明城市测评验收，得到社会各界广泛赞誉。生态环境有效改善，完成生态造林 7200 亩，新增城市绿地 1920 亩，全年空气质量优良天数上升，水清园绿、城水相依的“丝路花城”形象进一步彰显。

(二) 伊宁市房地产市场总体状况

统计显示，今年 1-11 月伊宁市房地产开发投资 42.32 亿元，同比下降 10%，房地产新开工面积 121.58 万平方米，比去年同期(129.91

万平方米)下降6%。伊宁市房屋批准预售面积108.71万平方米,比去年同期(136.79万平方米)下降20%,其中,住宅批准预售面积73.64万平方米,比去年同期(93.1447万平方米)下降30%;住宅批准面积30.44万平方米,比去年同期(39.28万平方米)下降35%。从1-11月房屋销售面积区域分布来看,东城片区销售面积16.68万平方米,占总面积为14%;南岸新区销售面积8.79万平方米,占总面积的8%;西城区片区销售面积60.40.5万平方米,占总面积为51%;主城区片区销售面积18.26万平方米,占总面积的15%;伊犁河景观带片区销售面积14.44万平方米,占总面积的12%。

受去库存压力大、所需时间长、新增项目减少、资金趋紧等影响,当前房地产开发市场调整尚未完成,调整仍需一段周期。2017年下半年全市随着大量棚户区改造工程的开展,房地产开发市场整体将延续调整态势,低速调整、结构向优仍是主基调。房地产市场的健康运行离不开企业和消费者这两大主体,要正确引导市场,提升企业信心和消费者信心,一方面积极推进市场信息公开机制,让房企和购房者更全面了解市场信息;另一方面进一步规范新闻媒体对房地产开发市场的舆论向导,对相关政策解读和市场形势报道要客观、细致、到位。

今年1月至11月,伊宁楼市存量商品房约205.47平方米,其中住宅存量面积70.3万平方米;住宅存量可待售面积为135.17万平方米。伊宁市房地产市场投资随着房地产市场回暖有所回升,商品房库存总量有所下降,房地产市场价格逐渐走高,二手房市场成交情况呈现良好态势。

五、最高最佳使用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益，且权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多得收益，并以能满足这一目的为确定其利用方式的依据，所以房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分论证，能使估价对象产生最高价值的使用。对估价对象的最高最佳使用分析应在对估价对象于价值时点的实物、区位等特点进行分析评价的基础上，结合估价对象与周边环境的协调性、可改造性等方面进行。

最高最佳利用是指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。

通常有以下四种使用方式可供选择：

- (1) 保持现状利用；
- (2) 装修改造利用；
- (3) 改变用途利用；
- (4) 重新开发利用。

通过考察分析，我们认为估价对象保持现状利用，即继续用作住宅为其最高最佳利用方式。这是因为：

1. 估价对象权证限制用途为住宅，符合法律上许可前提；
2. 估价对象按住宅用途设计，规模、档次均符合住宅，与外部环境协调，符合住宅技术标准；

3. 估价对象按目前用途利用，能产生最高经济收益，经济上可行。

六、估价方法的适用性分析

（一）选用的估价方法及理由

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

1、选用估价方法的理由及定义

本次估价对象土地在同一供求范围内有交易案例，故适用于比较法。

估价对象住宅建筑物在同一供求范围内无交易案例，故使用成本法。

比较法：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：是求取估价对象在估价时点时的重新购建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2、不适宜选用的方法及理由

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值，可采用比较法和收益法等方法求取的房地产。估价对象为已建成住宅，故不适宜采用假设开发法进行评估。

由于估价对象所在区域无法收集到与估价对象类似的房地产租

金交易案例，不能够通过所在区域房地产租金水平合理确定估价对象的总收益，故不适宜采用收益法评估。

(二) 技术路线如下：

- 1、求取土地市场价值；
- 2、求取建筑物成本价值；
- 3、求取估价对象假定未设定法定优先受偿权下的价值；
- 4、本次求取价值为假定未设定法定优先受偿权下的价值。

(三) 成本法分析测算：

A. 房产价值测算过程：

(1) 估价对象住宅价值测算：（以毛坯正房住宅为例）

①建筑安装工程费：根据伊宁市相同结构房屋的平均建筑总承包价确定为 1201 元 / m²。

②基础设施配套费（包括所需的道路、给水、排水、电力、通讯、热力的建设费用）：按主体工程建筑安装费的 8% 计算，则基础设施配套费用=1201×8%=96.08 元 / m²。

③专业费用（可行性研究、规划、勘察、设计等工程前期所发生的费用）：按主体工程建筑安装费和基础设施配套费的 3.77% 计算，则专业费用=（1201+96.08）×3.77%=48.90 元 / m²。

(2) 管理费：主要指开办费和开发过程中管理人员工资等。根据伊宁市修建类似建筑的管理费平均水平，此次评估取建筑物开发成本的 5%，则管理费用=（1201+96.08+48.90）×5%=67.30 元 / m²。

(3) 其他费用=（1201+96.08+48.90+67.30）×1%=14.13 元 / m²。

(3) 利息：支付各项费用的利息，该类房产建设周期较短，建设期为6个月，建设初期一次完全投入。中国人民银行开始执行短期贷款利率为4.35%，故贷款月利息为0.3625%计算，按复利计息，则利息= $(1201+96.08+48.90+67.30+14.13) \times (1+0.003625)^{12} - (1286+102.88+52.36+72.06+14.13) = 63.35$ 元 / m²。

(4) 利润：按照正常条件下开发商所能获得的平均利润的8%计算，则利润= $(1201+96.08+48.90+67.30+14.13+63.35) \times 8\% = 171.29$ 元 / m²。

(5) 税费：按上述(1)、(2)、(3)、(4)项之和的3.5%计算(营业税、城市维护建设税、教育费附加为3.5%)则税费=52.18元 / m²。

(6) 建筑物重置价格= $(1) + (2) + (3) + (4) + (5) = 1714$ 元 / m²。

本次评估建筑物成新率采用直线折旧法和现场观察法相结合确定，建筑物经济使用年限及折旧计算依据《房地产估价规范》的有关规定取定。根据现场观察法勘察，估价对象为院落，根据维护、更新改造情况，最终确定成新率为70%。

毛坯正房房产价值= $182 \text{ m}^2 \times 1714 \text{ 元 / m}^2 \times 70\% = 218363.6$ 元

(取 21.8 万元)

中装修正房房产价值和偏房房产价值计算方法同上

房产总价值 = 21.8 万+27.3 万+8.7 万
= 57.8 万元

土地价值计算过程如下：

1、估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法（剩余法）、成本逼近法。本次估价根据估价目的及估价对象的具体条件、用地性质和用地特点，遵循土地估价原则，并对委托方提供的资料及估价人员实地勘察、调查收集的有关资料综合分析比较后，拟采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估

选择市场比较法的依据：委估宗地位于奶牛场院落 A、奶牛场院落 B、奶牛场院落 C，近三年区域内与委估宗地相类似的市场交易较活跃，能满足运用市场比较法测算的条件，故本次评估选择市场比较法。市场比较法是指在求取待估宗地土地价格时，根据替代原则，将待估宗地与最近发生的土地交易实例加以比较，并依据后者已知的价格，参照该交易实例的交易情况、交易日期、区域因素以及个别因素与待估宗地之间的差异，修正得出待估宗地土地价格的一种方法。

基本公式： $PD = PB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：PD - 待估宗地价格

PB - 比较案例宗地价格

A=待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B=待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数

C=待估宗地年期修正指数/比较案例年期修正指数

D=待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数

E=待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

市场比较法的定义

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

2.2 市场比较法计算公式

$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

其中：P —— 待估宗地价格；

P_B —— 比较实例价格；

A —— 待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价

指数

C——待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D——待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

E——待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数

2.3 测算过程

(1)比较实例选择

实例一：宗地位于奶牛场院落 A，土地用途为住宅用地，宗地面积 600 平方米，成交总价 500000 元，成交单位地价 833 元/平方米，容积率 1.0，土地使用年期为 70 年。

实例二：宗地位于奶牛场院落 B，土地用途为住宅用地，宗地面积 600 平方米，成交总价 468000 元，成交单位地价 780 元/平方米，容积率 1.0，土地使用年期为 70 年。

实例三：宗地位于奶牛场院落 C，土地用途为住宅用地，宗地面积 600 平方米，成交总价 472000 元，成交单位地价 787 元/平方米，容积率 1.0，土地使用年期为 70 年。

(2) 因素选择与因素说明

结合评估对象与可比案例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

A 交易期日：根据地价指数，确定交易期日修正系数

B 交易方式：主要指拍卖、招标、协议出让、划拨、转让、企业改制等

C 土地使用年期：指估价对象和比较案例的土地使用年期

D 区域因素：主要有住宅繁华影响度、公交便捷度、对外交通便利度、基础设施完善度、公用设施完备度、人口密度、发展潜力、高级商务聚集度、规划影响度等情况

E 个别因素：主要指临路类型、临街形式、宽深比等情况

本次评估，委估宗地土地等级为住宅四级用地，此次委估参照住宅四级地进行比较，选择了三个已发生交易，用途与待估宗地相同或相近的实例，以它们的价格作比较，结合影响住宅用地地价的因素，

进行因素修正，求取待估宗地的价格

(3) 编制比较因素条件说明表及分析表

表1比较因素条件说明表

比较实例	委估宗地	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C	
比较因素					
座落	伊宁市伊宁市奶牛场一连 15-3-86 号院落（现 365 号）	奶牛场院落 A	奶牛场院落 B	奶牛场院落 C	
用途	住宅用地	住宅用地	住宅用地	住宅用地	
级别		四级	四级	四级	
总价（元）	待估	500000	468000	472000	
面积（m ² ）	600	600	600	600	
使用权交易价格（元/平方米）	待估	833	780	787	
开发程度	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”	“五通一平”	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
容积率		1.0	1.0	1.0	
土地使用年期	70 年	70 年	70 年	70 年	
区域因素	住宅繁华度	优	优	优	优
	交通便捷度	优	优	优	优
	对外交通便利度	距对外交通站点或者干线通行点的距离<500 米	距对外交通站点或者干线通行点的距离<500 米	距对外交通站点或者干线通行点的距离<500 米	距对外交通站点或者干线通行点的距离<500 米
	基础设施状况	好，保证率>90%	好，保证率>90%	好，保证率>90%	好，保证率>90%
	公用设施完备度	附近无学校、医院（一般）	附近无学校、医院（一般）	附近无学校、医院（一般）	附近无学校、医院（一般）
	人口密度	流动人口大（一般）	流动人口大（一般）	流动人口大（一般）	流动人口大（一般）
	发展潜力	拆迁改造余地一般	拆迁改造余地一般	拆迁改造余地一般	拆迁改造余地一般
	聚集度	在同级别住宅聚集程度较高（一般）	在同级别住宅聚集程度较高（一般）	在同级别住宅聚集程度较高（一般）	在同级别住宅聚集程度较高（一般）
	规划影响度	受规划限制影响程度一般（一般）	受规划限制影响程度一般（一般）	受规划限制影响程度一般（一般）	受规划限制影响程度一般（一般）
个别因素	临路类型	临主干道（一般）	临主干道（一般）	临主干道（一般）	

	临街形式	临主干道（一般）	临主干道（一般）	临主干道（一般）	临主干道（一般）
	宽深比	大于 1.5	大于 1.5	大于 1.5	大于 1.5

(4) 比较因素条件指数

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

比较因素指数确定如下：

1) 可比实例的用途修正

估价对象规划用途与实际用途均为住宅，各可比实例规划用途与实际用途也均为住宅，估价对象与可比实例用途一致，因此无须作用用途修正。

2) 交易情况修正

交易情况修正值：各可比实例的交易价格均属正常市场交易价值，因此委估对象与可比实例修正值均为100。

3) 交易日期修正

经调查分析，伊宁市近年来住宅用地年增长率为1%，则期日修正系数为：

$$K_a=100$$

$$K_c=100$$

$$K_b=100$$

4) 容积率修正

根据伊宁市土地定级与基准地价更新报告

住宅用地容积率修正系数表

容积率	1	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
住宅	1.0000	1.0446	1.0888	1.1327	1.1762	1.2193	1.2622	1.3048	1.3471
住宅	1.0000	1.0348	1.0687	1.1017	1.1341	1.1657	1.1968	1.2272	1.2572
容积率	1.9	2	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7
住宅	1.3892	1.4311	1.4727	1.5142	1.5555	1.5965	1.6374	1.6782	1.7187
住宅	1.2866	1.3156	1.3442	1.3724	1.4002	1.4277	1.4548	1.4816	1.5081
容积率	2.8	2.9	3	2.98	4	4.5	5	5.5	6
住宅	1.7591	1.7994	1.8395	2.0382	2.2339	2.4271	2.6181	2.8071	2.9944
住宅	1.5343	1.5603	1.5860	1.7108	1.8305	1.9459	2.0576	2.1660	2.2715

则交易案例修正指数分别均为 1.0、1.0、1.0。

5) 对比较案例进行使用年限系数修正

① 土地使用年限修正系数公式为:

$$K_m = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$$

其中: K---使用年限修正系数

r---土地还原利率为 7.5%

m---宗地土地使用年限

因土地使用类型均为挂牌出让,土地使用年期均为 70 年,无须进行土地使用年期修正

6) 区域及个别因素修正系数

①区域因素:

A、住宅繁华程度 以待估宗地为100,分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,每上升或下降一个等级地价指数上升或下降1%。

B、交通便捷度 以待估宗地为100,分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以待估宗地为100,各级相差1%。

C、基础设施状况 以待估宗地为 100,分为(优)好,保证率 > 95%、(较优)较好,保证率 95%- 90%、(一般)一般,保证率 90%- 85%、(较劣)较差,保证率 85% -80%、(劣)差,保证率 <80%五个级别。各级修正值相差 1%。

D、公用设施完备度 以待估宗地为 100,分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级,各级相差 1%。

E、对外交通便利状况 以待估宗地为 100,分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级,各级相差 1%。

F、人口密度 以待估宗地为 100,分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级,各级相差 1%。

G、发展潜力 以待估宗地为 100,分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级,各级相差 1%。

H、高级商务聚集度 以待估宗地为 100,分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级,各级相差 1%。

M、规划影响度 以待估宗地为 100,分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级,各级相差 1%。

②个别因素:

A、临路类型 以待估宗地为 100，分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级，各级相差 1%。

B、临街形式 以待估宗地为 100，分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级，各级相差 1%。

C、宽深比 以待估宗地为 100，分为优、较优、一般、较劣、劣级五个等级，各级相差 1%。

(5) 编制因素比较修正系数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表(见表)

表 2 比较因素条件指数表

项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
比较因素					
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
容积率		1.0	1.0	1.0	1.0
级别		100	100	100	100
土地使用年期		100	100	100	100
区域因素	住宅繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	对外交通便利度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	100
	发展潜力	100	100	100	100
	聚集度	100	100	100	100
	规划影响度	100	100	100	100
个别因素	临路类型	100	100	100	100
	临街形式	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100

表 3 因素比较修正系数表

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素			

土地使用权价格 (元/平方米)	937			999.00			850		
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易日期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
容积率	100	/	100	100	/	100	100	/	100
级别	100	/	100	100	/	100	100	/	100
土地使用年期	100	/	100	100	/	100	100	/	100
住宅繁华影响度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
公交便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
对外交通便利度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
公用设施完备度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
人口密度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
发展潜力	100	/	100	100	/	100	100	/	100
聚集度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
规划影响度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
临路类型	100	/	100	100	/	100	100	/	100
临街形式	100	/	100	100	/	100	100	/	100
宽深比	100	/	100	100	/	100	100	/	100

表 4 因素比较修正系数表

项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比较因素			
土地使用权价格(元/平方米)	937	999.00	850
交易情况	1.00	1.00	1.00
交易日期	1.00	1.00	1.00
容积率	1.00	1.00	1.00
级别	1.00	1.00	1.00
土地使用年期	1.00	1.00	1.00
区域因素	住宅繁华影响度	1.00	1.00
	交通便捷度	1.00	1.00
	对外交通便利度	1.00	1.00
	基础设施完善度	1.00	1.00
	公用设施完备度	1.00	1.00
	人口密度	1.00	1.00
	发展潜力	1.00	1.00
	聚集度	1.00	1.00

	规划影响度	1.00	1.00	1.00
个别因素	临路类型	1.00	1.00	1.00
	临街形式	1.00	1.00	1.00
	宽深比	1.00	1.00	1.00
土地使用权比准价格 (元/平方米)		833	780	787

根据可比实例与估价对象的比较程度，由于比准价格较为接近，将上述可比实例 A、B、C 的比准价格进行算数平均，则估价对象比准单价为：

委估对象比准单位价值 = $(833+780+787) \div 3 = 800$ 元/平方米。

(三) 地价确定

土地价值为： $600 \times 800 = 480000$ 元（48 万元整）

房地产总价值 = 房产价值 + 土地价值
= 57.8 万元 + 48 万元
= 105.8 万元

八、估价结果确定：

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，经过周密准确的测算，并结合估价经验与影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在价值时点市场价值为总价值为人民币 105.8 万元，大写金额：壹佰零伍万捌仟元整（其中房产价值为 57.8 万元，土地价值为 48 万元）

九、说明：

本评估结果以委估物业现有条件下完成的，为司法拍卖提供参考依据，若用于其他目的，则应另行评估。