



房地产估价结果报告

一、委托方

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：邓伟

联系电话：13999963188

二、估价方

房地产估价机构：新疆正新房地产评估有限公司

机构地址：乌鲁木齐市西虹东路 456 号腾飞大厦 15 楼 8 室

营业执照注册号：91650105761130692

法定代表人：肖叶华

资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-032

有效期限：2019 年 3 月 15 日至 2022 年 3 月 15 日

联系电话：0991—4610597

三、估价目的：为乌鲁木齐市米东区人民法院办理案件提供参考依据而评估该房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次评估范围为徐庭庭所有的位于乌鲁木齐市新市区苏州东街 58 号阳光嘉苑 1 栋 2 单元 1604 室（跃层）住宅房地产，委估房地产建筑面积 170.45 平方米。此次估价对象财产范围包含证载面积房地产（包括建筑物、分摊的土地使用权及对应的出让金）、二次装修及



室内不可移动的公共配套设施设备的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区苏州东街 58 号阳光嘉苑 1 栋 2 单元 1604 室（跃层）。产权人徐庭庭，不动产权证号乌房权证新市区字第 20111304376 号，用途住宅。房屋建筑面积 170.45 平方米，总层数壹拾柒层，委估对象位于拾陆层（跃层），建筑结构钢筋混凝土结构，房屋竣工年代 2008 年 08 月 30 日。

（三）土地基本状况

该地块位于乌鲁木齐市新市区苏州东街 58 号阳光嘉苑，区域公共交通便利，公交线路有 73 路、152 路、153 路、3406 路、6401 路等多条公交线路通行，该地块东为空地，南临泉州街，西靠苏州东街南一巷，北为苏州东街；该地块位于苏州东街南侧，项目地理位置尚可，外部配套设施较完善，宗地内外开发程度已达“七通一平”（通给水、排水、道路、供电、供暖、电讯、燃气，场地平整）。该地块附近有医科大学第一附属医院、肿瘤医院等医疗机构，有乌市第五十六中学、建工师五中等教育机构。因委估对象尚未办理国有土地使用权证，从乌鲁木齐市不动产登记信息可知，该地块宗地面积 20547.65 平方米，未记载土地分摊面积。

（四）建筑物基本状况

房屋产权人为徐庭庭，房屋坐落于乌鲁木齐市新市区苏州东街 58 号阳光嘉苑 1 栋 16 层 2 单元 1604 室（跃层）。规划用途住宅，建



筑结构钢筋混凝土，总层数壹拾陆层，委估对象位于壹拾陆层，建筑层高约 2.8 米。竣工年代 2008 年 08 月 30 日，该房屋外墙刷涂料，窗户为塑钢窗，单元门为电子对讲门。该房屋室内分为上下两层，下层地面铺设地砖，墙面为乳胶漆粉刷，局部做有木质背景墙，顶部为石膏板吊顶。楼上卧室做木质衣柜；卫生间及厨房墙面地面贴瓷砖，厨房做大理石台面操作台。

五、价值时点

此次评估以现场勘查之日 2019 年 7 月 24 日为价值时点。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2019 年 7 月 24 日的市场价值。

房地产市场价值又称实际价值，指估价对象经适当营销后，由知悉市场行情，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。

此次估价价值内涵是估价对象在价值时点，且满足本次估价的假设和限制条件下房地产及室内不可移动设施设备价值，付款方式是一次性付款（包括首付款及按揭贷款），开发程度为宗地红线内外具备“七通一平”（通路、通电、给水、排水、通讯、通暖、通气即场地平整）。

七、估价原则

本次评估中，估价人员认真贯彻国家有关政策、法律和法规的规定，在遵循独立、客观、公平、公开、公正、科学、合理的基本前提下，结合估价目的对估价对象进行估价，力求使估价结果准确地反映委估房地产的实际价格。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。



2、合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。

合法

权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产产权清晰，使用状况与证载用途相似，符合合法性原则。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2019年7月24日。

4、最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。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。估价对象规划用途为住宅用房，实际用途亦为住宅，符合该区域最高最佳使用状态，并以此为前提估价。

5. 替代性原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场法进



行价格测算时，即是依据该原则。

八、估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

《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)；

《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正)；

《中华人民共和国土地管理法》及实施细则(2004修正)及实施细则；

《中华人民共和国城乡规划法》根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正；

《城市房地产转让管理办法》2001年8月15日实施；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布自发布之日起施行)；

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(法释[2009]16号)

2、估价标准依据：

《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；



《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价》

3、估价行为依据：

《评估委托书》2018 新 0109 执恢 303 号；

4、产权依据：

乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果；

5、估价其他依据

估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获得的资料。

九、估价方法

根据估价目的和估价对象的用途，本估价报告采用比较法、收益法进行评估。

(一) 比较法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。

(二) 收益法是又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的。

十、估价结果

估价人员根据委估对象的特点和本次估价的目的，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标



准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法、收益法经过科学的分析和测算，确定委估房地产在 2019 年 7 月 24 日的市场价值如下：

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1371952	1404338
	单价（元/m ² ）	8049	8239
评估价值	总价（元）	1384906	
	单价（元/m ² ）	8125	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖叶华	6520110013	肖叶华 	2019年8月20日
孙传玉	6520190013	孙传玉 	2019年8月20日

十二、实地查勘期

2019年7月24日当日

十三、估价作业日期

2019年7月24日至2019年8月16日