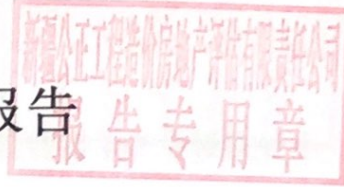


房地产估价结果报告



一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

院 长：张焰

地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

二、房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号附 18 号新宏信大厦 1107 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

三、估价目的

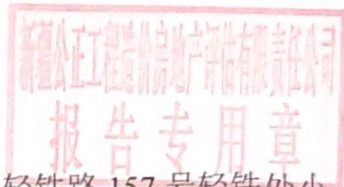
对钱凤英与刘兵借款合同纠纷一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为司法处置（诉讼）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）、估价对象范围：

估价对象范围为乌鲁木齐市新市区轻铁路 157 号 21 栋 3 单元 302 室住宅（包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不包含室内装修）。

（二）、估价对象基本状况：



1、土地基本状况：

刘兵住宅用地，坐落于乌鲁木齐市新市区轻铁路157号轻铁处小区，宗地为国有土地，划拨取得住宅用地，使用权人为刘兵，土地分摊面积不详；轻铁处小区占地为矩形，四至为：东临铁路教育中心，南临轻铁路，西临新港花苑小区、和睦小区，北临九运司安置小区。土地地表平坦，地层稳定，土地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整）。

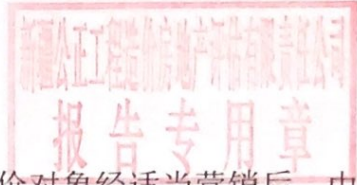
2、建筑物基本状况：

刘兵住宅房产，坐落于乌鲁木齐市新市区轻铁路157号（轻铁处小区）21栋3单元302室，建筑面积为70.77平方米，设计用途为住宅，房屋所有权人为刘兵。该楼建成于1995年，地上6层，地下1层，建筑结构为砖混结构，外墙水泥抹面刷黄色涂料，单元门为双扇木门；估价对象位于地上第3层，入户门为钢制防盗门（双层），室内二室一厅格局，东西朝向，层高约3米，集中供暖，电信、上下水、电、天然气等设施正常。建筑物整体维护一般。

估价对象取得了房产证，证号：乌房权证新市区2010399288号，产权完整清晰；房地产办理了抵押权，债权种类为二手房按揭贷款，抵押权人为中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行。估价对象于价值时点为空置状态。

五、价值时点

经与委托方协商，以实地查勘日2019年08月11日作为本次估价的时点。



六、价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即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。

2、本次评估价值包括房屋、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权，不含室内装修。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

七、估价原则

本次估价工作中，估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的原则，科学公正、实事求是地评估房地产价格，力求使估价结果准确反映委估房地产的客观价格，具体原则如下：

1.独立、客观、公正原则：

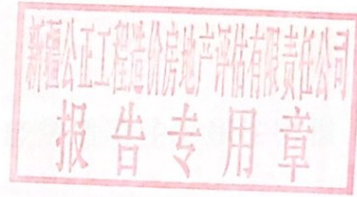
要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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。

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。

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。

5. 最高最佳利用原则：

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：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化的合理的、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

1. 行为依据：乌鲁木齐市新市区人民法院《评估委托书》。

2. 有关法律、法规、部门规章及相关文件

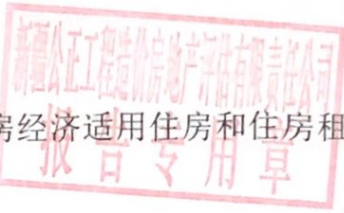
2.1 《中华人民共和国物权法》（2003年3月16日第十届全国人大常委会通过、2003年10月1日起实施）；

2.2 《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、1995年1月1日起施行）；

2.3 《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、1987年1月1日起施行）；

2.4 《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）

2.5 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）；



2.6 《财政部 国家税务总局 关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]15号）

2.7 《营业税改征增值税试点实施办法》，（财税 2016 年 36 号，附件 2；自 2016 年 5 月 1 日起实施）；

2.8 《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税〔2019〕13号；

2.9 《《税务总局关于免征增值税政策有关征管问题的公告》 国家税务总局公告2019年第4号；

2.10 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；

3.地方颁布的法规、规章及相关文件

3.1 《新疆维吾尔自治区人民政府办公厅关于加强房产税征收管理的通知》（新政办发〔2009〕74号）；

3.2 《关于修改新疆维吾尔自治区地方教育附加征收使用管理办法的通知》(新政发[2011]15号)；

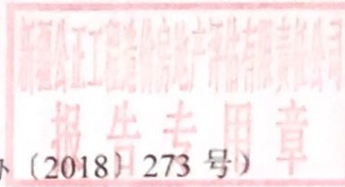
3.3 《乌鲁木齐市城镇教育费附加征收管理办法》（乌政发[2002]50号）；

3.4 《工程基本情况汇总分析及工程结算造价经济指标分析》（乌鲁木齐市工程造价协会公布）；

4.本次估价采用的技术标准、规程、规范

4.1 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）；

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



- 4.3 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
5. 产权依据：委托方提供的不动产权证。
6. 估价委托人提供的其他有关资料。
7. 注册房地产估价师实地查勘、调查取得的房地产市场信息资料。
8. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

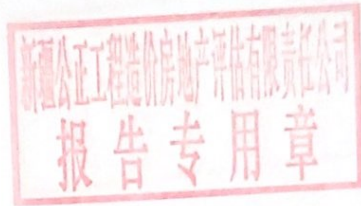
本次评估所涉及的房地产为住宅房地产。依据估价对象附近类似房地产交易、租赁情况市场调查，估价对象附近类似房地产交易可比实例较多可以采用比较法进行评估；估价对象附近有类似房地产出租收益实例，故可以采用收益法进行评估；估价对象为住宅小区中的住宅楼中一套住宅，不宜采用成本法评估；估价对象为近年建成房产，能正常使用，也无重新规划、开发计划，故不采用假设开发法；综上所述最终确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用百分比修正和调整下的乘法公式，其计算公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用报酬资本化法中的持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = A_i / (1 + Y_i)^i + Y_i / (1 + Y_i)^i$$



V—收益价值（元或元/m²）

A_t—期间收益（元或元/m²）

Y_t—期末转售收益（元或元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2019 年 08 月 11 日 的估价结果为人民币 403955 元（大写：肆拾万零叁仟玖佰伍拾伍元整）， 评估单价 5708 元/平方米

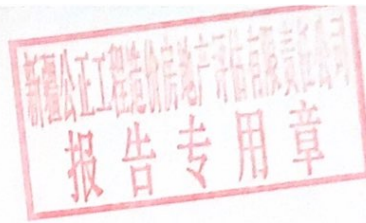
相关结论详见估价技术报告，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
钟婉玲	6520140008		2019.8.15
孟福全	6520060007		2019.8.15

十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为 2019 年 08 月 11 日 11 点至 2019 年 08 月 11 日 13 点。



十三、估价作业期：

本次估价作业期为 2019 年 08 月 1 日至 2019 年 08 月 15 日。

- (一) 房产证（复印件）；
- (二) 估价对象位置图、照片资料（复印件）；
- (三) 可比实例位置图、照片资料（复印件）；
- (四) 房地产估价师资格证书（复印件）；
- (五) 房地产估价机构的资质证书（复印件）；
- (六) 房地产估价机构的营业执照（复印件）。