

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人：贾陵海

联系电话：15109915676

邮政编码：830000

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路108号红山新世纪广场21楼A座

成立时间：2002年9月

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-005

联系电话：0991—8876271

#### (三) 估价目的

为委托方判决案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围

估价对象为刘小艳所属，米东区稻香中路660号1栋15层5单元1502室住宅用途房地产，包括建筑面积118.98m<sup>2</sup>的房屋所有权及其相对应分摊的国有土地使用权，不含房屋内部的动产等其他财产及权益。

##### 2. 估价对象基本状况

###### 2.1 房屋产权状况：

根据委托估价人提供的《乌鲁木齐市住房情况查询纪录》，估价对象概况见下表：

#### 估价对象概况一览表

房屋所有权人	刘小艳
坐落	米东区稻香中路660号1栋15层5单元1502室
房屋所有权证编号	乌房权证米东区字第2014423943号
房屋性质	存量房产
所在层数/总层数	15/19
建筑面积	118.98m <sup>2</sup>
建筑结构	钢混
房产状态	当前手

### 2.2 估价对象区位条件

估价对象四至范围：东临水磨河，南临揽胜东街，西临稻香中路，北临日月星城小区。开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气），宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。

### 3. 土地基本状况

所属宗地座落于米东区稻香中路660号，根据2014年施行的《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，属乌鲁木齐市六级住宅。

所属宗地四至：东临水磨河，南临揽胜东街，西临稻香中路，北临日月星城小区。所属宗地地表平坦，地层稳定，形状呈规则矩形，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）、宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。

### 4. 建筑物基本状况

估价对象位于米东区稻香中路660号1栋15层5单元1502室住宅用途房地产，建筑总层数：19层，所在层数15层，钢混结构。建筑外墙涂料粉刷局部贴砖，单元门：电子对讲防盗门，过道地面为水泥地面，楼梯间砼踏步，木扶手。估价对象所在楼层为第三层，建筑面积为118.98m<sup>2</sup>。估价对象建筑物现状用途及装饰装修等基本状况详见下表：

楼栋及房号	现状用途	设施设备	装饰装修	维护状况
1栋15层5单元1502室	居住	整栋楼水、电、暖、天然气等设施配备齐	客厅及卧室内墙面贴壁纸，顶棚粉刷乳胶漆、局部石膏吊顶，地板砖；厨房及卫生间贴墙砖到顶，	建筑整体维护及保养状况良好，系基本完好房。

		全。	集成吊顶，防滑地砖	
--	--	----	-----------	--

建筑平面布置合理，房屋主体结构基本完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等基本完好，给排水系统、电气系统等设施、设备完善，均运行正常，建筑整体维护及保养状况良好，能正常使用。

**(五) 价值时点**

本评估项目价值时点为 2019 年 6 月 27 日，即法院出具委托书之日。

**(六) 价值类型**

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，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. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权及其相对应分摊的国有土地使用权（建筑面积为 118.98m<sup>2</sup>，住宅用途，钢混结构）。

**(七) 估价原则**

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则及谨慎原则等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## （八）估价依据

### 1. 行为依据

乌鲁木齐市米东区人民法院《评估委托书》（2019）新0109执818号。

### 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》（2007年3月16日第十届全国人大常委会通过、2007年10月1日起实施）；

2.2《中华人民共和国合同法》（1999年3月15日中华人民共和国第九届全国人民代表大会第二次会议通过、于1999年10月1日起施行）；

2.3《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、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订）；

2.4《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、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修订）；

2.5《中华人民共和国资产评估法》（由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）。

### 3. 地方颁布的法规、规章及相关文件

3.1《新疆维吾尔自治区土地管理法实施办法》（1999年7月30日自治区第九届人大常委会第十次会议通过）；

3.2《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999年10月1

日起施行、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修订);

3.3 《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);

3.4 《国务院关于修改(征收教育费附加的暂行规定)的决定》(国务院令[2005]448号);

3.5 《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]24号);

3.6 《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);

3.7 《国务院关于取消和调整一批行政审批项目等事项的决定》【2015-02-24】;

3.8 地方政府及有关部门颁布的规定、条例、文件、通知。

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/T 50899-2013);

5. 产权依据

《乌鲁木齐市住房情况查询纪录》;

6. 委托估价人提供的其他有关资料。

7. 估价人员实地查勘及调查了解的相关资料。

8. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

### (九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，测算估价对象价值或价格所采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

**比较法：**是选取一定数量的可比实例，将它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。

**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。

**成本法：**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

**假设开发法：**是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得的利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或或价格的方法。

《房地产估价规范》的要求“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”，我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估选用比较法和收益法估价。

采用比较法和收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的房地产，且该用途房地产市场活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产的租、售实例，本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法测算房地产价值的基本公式：

$$\text{比准价} = \frac{\text{可比实例价格}}{\text{修正分值}} \times \frac{\text{正常情况价格分值}}{\text{交易情况}} \times \frac{\text{估价日期价格分值}}{\text{交易当时}} \times \frac{\text{估价对象区域影响分值}}{\text{可比实例区域影响分值}} \times \frac{\text{估价对象个别影响分值}}{\text{可比实例个别影响分值}}$$

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。

收益法测算房地产价值的基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V - 收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> - 未来第 i 年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）

$Y_i$  - 未来第  $i$  年的报酬率 (%)

$n$  - 收益期 (年)

(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，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 71.62 万元，大写：人民币柒拾壹万陆仟贰佰元整，折合评估单价：人民币 6019.83 元/m<sup>2</sup>。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
张春洁	6520040142	
禹晓琼	6520070022	

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 7 月 10 日上午 11:00 至 12:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 6 月 27 日至 2019 年 7 月 22 日。