



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市犁铧街 37 号

联系电话：0991-4623672、0991-4627703

承办人：张杰

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心 202 栋蓝海 709 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067

三、估价目的

估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、公共配套设施及室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

根据现场勘查及《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》：

房屋坐落：新市区迎宾路 3 号 67-5 栋 3 层 2 单元 9（公交三厂家属院 5 栋 2 单元 303 室）



不动产权证号：00142539

房屋所有权人：胡建新

总层数、所在层数：共六层、第三层；

规模（建筑面积）：58.45平方米； 用途：住宅；

建筑结构：砖混结构； 朝向：南北；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：乌鲁木齐地矿局家属院；南至：乌鲁木齐火炬学校；西至：新疆电力学校；北至：迎宾路，位于乌鲁木齐市住宅二级地价区，周边有乌鲁木齐火炬学校、新疆众志国际学校、新疆职业大学、新疆工程学院、乌鲁木齐市第四十七中学、阳光京港幼儿园、兵团建工师医院、自治区第二济困医院、乌鲁木齐市植物园、爱家超市、中国农业银行（迎宾路分理处）、中国工商银行（乌鲁木齐北京路支行）、中国建设银行（北京北路支行）等公共服务设施。

2. 开发程度：根据调查，1994年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	砖混结构
设施设备	水、电、天然气等基础设施齐全
外观装修	建筑物外墙贴墙砖刷涂料；窗户为塑钢窗
建成时间及成新率	建成于1994年，按直线法测算成新率为50%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
建筑面积（m ² ）	估价对象建筑面积为58.45 m ²
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区西南部，不临路，楼幢位置较优
朝向	南北朝向
户型	两室一厅一厨一卫
层高（m）	2.8
总楼层及层次	楼宇总楼层为6层，估价对象位于第3层

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	顶面	备注
卧室	地砖	墙纸	墙纸	木质顶角线
客厅	地砖	墙纸	墙纸	木质顶角线
卫生间、厨房	地砖	墙砖	Pvc扣板顶	马桶、橱柜



五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为2019年9月22日，作为取价依据。

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、分摊的土地使用权（不含土地出让金）、室内二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

（三）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地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。估价对象设计用途为住宅，估价对象实际用途亦为住宅，经过估价师分析、判断，维持现状、继续利用是最为合理的，应以维持现状为前提进行估价。我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（四）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。本次评估中采用比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

（五）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、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

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于通过）；



5、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布）；

6、《中华人民共和国民事诉讼法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民事诉讼法通则〉若干问题的意见（试行）》；

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

(二) 估价标准依据

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

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(三) 估价委托人提供的资料依据

1、乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书（2019）新0105执784号；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、实地勘察记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料等；

4、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》；

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	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。	所在区域内同类房地产有交易，本次估价选用比较法。	是



收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	所在区域内同类房地产有租金等经济收入，适用收益法。	是
成本法	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扣，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。	估价对象房地产虽理论上使用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产主要受市场供求关系左右，房地产价格与开发成本的关联性弱，地产的开发成本不能反映房地产的现时市场价格，本次估价商业房地产评估未采用成本法。	否
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次估价未选用假设开发法。	否

十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	374,138	383,783
	单价(元/㎡)	6,401	6,566
评估价值	总价(元)	378,990 (大写：人民币叁拾柒万捌仟玖佰玖拾元整)	
	单价(元/㎡)	6,484	

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权(不含土地出让金)、及公共配套设施、室内二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房；具备“七通”



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张佩	6520190011 <small>中国注册房地产估价师 姓名 张佩 注册号 6520190011</small>	张佩	2019.10.8
吴晓丹	6520150007 <small>中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007</small>	吴晓丹	2019.10.8

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2019年9月24日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2019年9月22日至2019年10月8日，评估报告提交日期为2019年10月8日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2019年10月8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，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2019年10月8日至2020年10月7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。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一九年十月八日

