

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

机构地址：新疆乌鲁木齐市苏州东街 675 号

联系人：王凯泽

联系电话：13999853235

(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 05 日

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. 估价对象范围

估价对象为郑钰凡所有位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路 351 号华朗·春天里高层住宅 1 栋 1 单元 503 室建筑面积为 82.69m²的住宅用途房地产（包含房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。

2. 估价对象基本情况

2.1 估价对象房屋权属状况：

根据本案当事人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载内容登记如下:

估价对象不动产权证号:新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0233538号,权利人名称:郑钰凡,不动产房屋坐落:乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)北京南路351号华朗·春天里高层住宅1栋1单元503室,产权来源:购买,建筑面积:82.69平方米,房屋用途:住宅,竣工时间:2018年6月24日,登记时间:2019年12月10日,房屋结构:钢筋混凝土结构,房屋性质:商品房。

2.2 估价对象区位条件

估价对象位于乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)北京南路351号华朗·春天里高层住宅1栋1单元503室,临近北京南路,周边物业和单位有福润德购物中心、乌市第29中学、乌市第36小学、乌市第73中学、新疆商贸经济学校、人大家属院、海关家属院、新疆儿童医院、新疆图书馆等。估价对象附近有地铁1号线、52路、78路、37路、45路、51路公交车,可直达或中转至全市各处。对外交通较便利,该区域市政基础设施齐全,公用设施基本完备。

3. 土地基本状况

至价值时点当事人未提供国有土地使用权证。

估价对象所属宗地座落于乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)北京南路351号华朗·春天里小区,宗地四至:东临物资大院住宅区、西临新疆商贸经济学校、南临华运小区、北临新疆商贸经济学校;所属宗地地表较平坦,宗地红线内、外开发程度均达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、供暖、通讯、通气)及宗地内“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)北京南路351号华朗·春天里高层住宅1栋1单元503室,估价对象所在建筑物为一栋地上27层、地下2层钢筋混凝土住宅楼,修建于2016年,建筑外墙涂料粉刷、大理石墙裙,单元门:电子对讲门,过道地面为水泥地面,楼梯间砼踏步,东西朝向;进户门为防盗门,塑钢窗,室内客厅、卧室地面铺80×80地砖、墙面贴壁纸、顶部为乳胶漆粉刷,厨房地面铺80×80地砖、墙面贴60×30墙砖、顶部为集成吊顶,卫生间地面铺30×30地砖,墙面贴60×30墙砖,

顶部为集成吊顶；估价对象现为自住房。

经估价人员实地查勘，建筑平面布置合理，房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好，整体维护保养良好，处于正常使用状态。

（五）价值时点

本次评估项目价值时点为 2020 年 7 月 13 日（以估价委托人出具评估委托书日期确定的价值时点），以该时点作为取价依据。

（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。

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. 估价结果是采用公开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. 估价结果包含房屋所有权价格及分摊的国有建设用地使用权价格。

（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、替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则，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

1.1 乌鲁木齐市新市区人民法院《评估机构委托书》[(2020)新0104执1649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 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正、2020年1月1日起施行)；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正、2020年1月1日起施行)；

2.4 《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10日发布，自2016年12月1日起实施)；

2.5 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号)；

2.6 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号)；

2.7 《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]24号）；

3.3 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/T50899—2013）；

5. 产权依据

估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

6. 委托估价人提供的其他有关资料。

7. 估价人员现场踏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。

《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，本次评估分别选用比较法和收益法估价。

比较法测算房地产价值的基本公式： $\text{比准价值} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

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/m²）

A_i - 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）

Y_i - 未来第 i 年的报酬率（%）

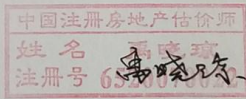
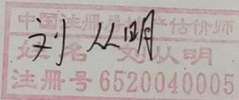
n - 收益期（年）

(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，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定郑钰凡所有位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京南路 351 号华朗·春天里高层住宅 1 栋 1 单元 503 室住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2020 年 7 月 13 日）的房地产市场价值为人民币 83.46 万元，大写：人民币捌拾叁万肆仟陆佰元整，折合单价：人民币 10093 元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹晓琼	6520070022		2020.9.17
刘从明	6520040005		2020.9.17

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2020 年 9 月 12 日下午 16:00 至 17:00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2020 年 7 月 13 日至 2020 年 9 月 17 日。