

# 房地产估价报告

估价报告编号：中天房[2019]估价字第 127 号

估价项目名称：韩晓霞、王贵军共同共有位于乌鲁木齐市沙依巴克区  
西山路 104 号华美怡和山庄 10 栋 3 层 4 单元 302 室  
住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：中天房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：禹晓琼（注册号：6520070022）

刘从明（注册号：6520040005）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 25 日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托《委托书》[编号：(2019)新0103执2778号]，我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

**1. 估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

**2. 估价对象：**为位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄10栋3层4单元302室的房地产(包含建筑面积为86.78m<sup>2</sup>的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)，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记内容，估价对象房屋用途为住宅；房屋结构为混合结构；权属人为韩晓霞、王贵军，不动产权证号：乌房权证沙依巴克区字第2013317424号、乌房权证沙依巴克区字第2013317425号。

**3. 价值时点：**2019年12月09日。

**4. 价值类型：**市场价值。

**5. 估价方法：**比较法、收益法。

**6. 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，确定韩晓霞、王贵军共同共有位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄10栋3层4单元302室住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点(2019年12月09日)的房地产市场价值为人民币61.10万元，大写：人民币陆拾壹万壹仟元整，折合单价：人民币7041元/平方米。



7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内(自 2019 年 12 月 25 日至 2020 年 12 月 24 日)有效,使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



中天房地产资产评估有限公司

法定代表人:



2019 年 12 月 25 日

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：新疆乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路 655 号

联系人：杨法官

联系电话：0991-4596526

#### (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

估价对象为韩晓霞、王贵军共同共有位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 104 号华美怡和山庄 10 栋 3 层 4 单元 302 室建筑面积为 86.78m<sup>2</sup>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:乌房权证沙依巴克区字第2013317424号、乌房权证沙依巴克区字第2013317425号,权利人名称:韩晓霞、王贵军,不动产房屋坐落:沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄10栋3层4单元302,产权来源:其他,建筑面积:86.78平方米,房屋用途:住宅,竣工时间:2008年1月22日,登记时间:2013年2月16日,房屋结构:混合结构,房屋性质:存量房产。

## 2.2 估价对象区位条件

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄10栋3层4单元302室,临近西山路,周边物业和单位有友好超市(西山店)、怡和山庄商业街、怡和农贸市场、乌鲁木齐西山老君庙、104团中学、乌鲁木齐第115中学、第52小学、西山医院、中豪润园、雅山新天地等。估价对象附近有BRT71路、BRT7路、45路、303路、70路公交车线路,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沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄,宗地四至:东临怡和农贸市场,西临西山西街北三巷,北临住宅,南临怡和山庄商业街;所属宗地地表平坦,宗地红线内、外开发程度均达到“七通”(即通路、通电、通上、通下水、通暖、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市沙依巴克区西山路104号华美怡和山庄10栋3层4单元302室,现状用途为住宅,估价对象所在建筑物为一栋六层砖混结构住宅楼,建筑外墙涂料粉刷,进户门为防盗门,室内客厅及卧室地面为木地板,墙面、顶部为乳胶漆粉刷、局部吊顶,卫生间地面为30×30瓷砖地面,墙面贴50×30瓷砖,顶部为扣板顶,厨房地面为30×30瓷砖地面,墙面贴50×30瓷砖,顶部为扣板顶,南北朝向,估价对象所在楼层为第三层,建筑面积为86.78m<sup>2</sup>,修建于2008年。

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 2019 年 12 月 09 日（委托书确定基准日），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 乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院《委托书》[(2019)新0103执2778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》(2007年修正、2007年8月30日起施行)；

2.3 《中华人民共和国土地管理法》(2004年修正、2004年8月28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 《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(1989年6月24日自治区七届人民代表大会常务委员会第8次会议通过，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)；

3.2 《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)；

3.3《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)；

3.4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

乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的估价对象《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： $\text{比准价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

收益法测算房地产价值的基本公式：



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

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>）

r<sub>i</sub> - 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，确定韩晓霞、王贵军共同共有位于乌鲁木齐市沙依巴克区西山路 104 号华美怡和山庄 10 栋 3 层 4 单元 302 室住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 12 月 09 日）的房地产市场价值为人民币 61.10 万元，大写：人民币陆拾壹万壹仟元整，折合单价：人民币 7041 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	 禹晓琼	2019.12.25
刘从明	6520040005	 刘从明	2019.12.25

#### （十二）实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 12 月 13 日下午 17:00 至下午 18:00。

#### （十三）估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 12 月 09 日至 2019 年 12 月 25 日。