

## 估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：李军

联系电话：17767684214

二、房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

地址（住所）：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006号

联系电话：0991-8877565

### 三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，评估估价对象于价值时点的公开市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象范围包括：建筑面积为112.65平方米的住宅房地产（包含其对应分摊的36.31平方米住宅用地土地使用权），包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 2、估价对象基本状况

- 名称：赵成阳所有的住宅房地产；
- 坐落：新市区长沙路2号百信康城桂冠园B3栋5层4单元502室；
- 规模：单套住宅，房屋建筑面积为112.65平方米，对应分

地址：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座  
电话：0991-8877565（办）

摊的土地使用权面积为 36.31 平方米；

- 用途：住宅房地产；
- 权属：权利人为赵成阳，已取得权属证书，单独所有，权属清楚。

3、土地基本状况（见下表）：

使用权证号	土地使用权人	使用权类型	形状
/	赵成阳	住宅/划拨	矩形
坐落	终止日期	使用权分摊面积	土地开发程度
新市区长沙路2号百信康城桂冠园 B3 栋 5 层 4 单元 502 室	/	36.31 m <sup>2</sup>	七通一平
宗地四至	东至乌鲁木齐第四十四中学；南至康城果岭小区；西至长沙路；北至新疆警察学院南区		

4、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	2006101884		
所有权人	赵成阳		
坐落	新市区长沙路2号百信康城桂冠园 B3 栋 5 层 4 单元 502 室		
用途	住宅	面积	112.65 m <sup>2</sup>
建成时间	2006 年	建筑结构	钢混结构
四至	东至乌鲁木齐第四十四中学，南至康城果岭小区，西至长沙路，北至新疆警察学院南区		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全		
装饰装修	建筑外墙：涂料 进户门：普通防盗门 室内：屋内地面铺地砖，墙面刷漆，顶部局部做石膏吊顶； 厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面为面砖，顶棚扣板吊顶。 窗户：均为塑钢窗。 另外经估价人员现场勘查，发现屋内客厅及卧室顶部局部漆面有脱落。		
维护状况	设施维护状况一般		

五、价值时点

地址：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座  
 电话：0991-8877565（办）

评估师接受评估委托后于2020年4月2日当日实地勘查现场，故本次价值时点定于2020年4月2日。

## 六、价值类型

1、价值类型：市场价值

2、市场价值：是指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。

3、价值内涵是在价值时点且满足本次估价的假设和限制条件下，估价对象价值为房地产价值。

## 七、估价原则

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。

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

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。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。

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

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。

最高最佳利用是指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. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

①《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、2016年12月1日起施行）

②《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）

⑥《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）

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）

##### 2. 技术标准、规程、规范：

①《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

③《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

④关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273

号)

## 3. 委托人提供的相关资料

- ①《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件;
- ②《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》(2020)新 0104 执恢 3

号。

## 4. 受托方调查的有关资料:

- ①估价人员实地查勘及调查了解的相关资料
- ②估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)规定,房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法,有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

(一)根据估价目的和估价对象的用途,本次估价报告采用收益法及比较法进行评估,以下为选用比较法及收益法的定义、公式及理由:

1、比较法定义: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格或价值的方法。

计算公式:估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

采用比较法的理由:估价对象属于有潜在收益的住宅用房,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

类似房地产的销售实例，本次采用比较法进行估价。

2、收益法定义：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格或价值的方法。

计算公式：

$$V_n = a \div (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n]$$

V——收益价值            a——估价对象年净收益  
r——报酬率            n——未来可获收益的年限  
g——年净收益增长率

采用收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，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赁实例，本次采用收益法进行估价。

十、估价结果

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估总价值：人民币 835638 元；

大写金额：人民币捌拾叁万伍仟陆佰叁拾捌元整；

房地产单价：人民币 7418 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师
洪泉峰	6520110021	姓名 洪泉峰 注册号 6520110021
孔媛	6520120016	中国注册房地产估价师 姓名 孔媛 注册号 6520120016

十二、实地查勘期

2020年4月2日当日。（二零二零年四月二日 11:40 至二零二零

年四月二日 12:40)

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座  
电话：0991-8877565（办）

十三、估价作业期

2020年4月2日至2020年4月16日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即2020年4月16日至2021年4月15日）。

院李军法官（联系电话 17767674214）的沟通后确定，本次评估的财产范围为：新市区长沙路 2 号百信康城桂冠园 B3 栋 5 层 4 单元 502 室的住宅房地产。

5.4 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）第十七条资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估，故此次估价未考虑评估对象被查封、租赁以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

5.5 本次估价根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》附记记载：估价对象所分摊的土地属于划拨用地，因此估价对象在进行处置时，应扣除划拨用地的土地出让金，具体扣除标准以当地自然资源局的要求为准，此次估价结果未扣除划拨用地的土地出让金，在此提醒报告使用人注意。

5.6 经估价人员到估价对象所在的物业公司现场调查了解，百信康城小区的百信康城物业公司职工告知，截止目前拖欠 2015 年 1 月至价值时点的物业管理费，拖欠 2015 年至价值时点的采暖费，特此提醒报告使用人注意。



法和收益法进行准确计算，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2020 年 4 月 2 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 835638 元。

大写金额：人民币捌拾叁万伍仟陆佰叁拾捌元整。

单价：人民币 7418 元/m<sup>2</sup>，面积：112.65 m<sup>2</sup>。

特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

致函日期：2020 年 4 月 16 日



法定代表人：鲁金花

评估估价对象

建筑物及 36.31  
修，不包含构筑  
特许经营权等

4 单元 502 室；

，权属清楚。

后，依据中  
(2011-2015)、  
定，遵循独  
料及估价人  
采用比较