

## 估价结果报告

### Summary Appraisal Report

#### (一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院  
 地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号  
 联系人：吐尔逊  
 联系电话：13999110343

#### (二) 房地产估价机构

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）  
 营业执照号码：916501007108842694  
 法定代表人：张岚  
 资格等级：贰级  
 资格编号：新建估证 2-012  
 资质证书有效期：2019 年 7 月 10 日至 2022 年 7 月 10 日  
 联系人：戴涛 联系电话：09912325519  
 地 址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

(三) 估价目的：为委托方确定双方当事人债务转移合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

#### (四) 估价对象：

##### 1、估价对象范围

...下的位于乌鲁木齐市天山区中山路 85 号 1 栋 7 层，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

##### 2、估价对象房产和土地基本状况（见表 2）

表 2

房屋坐落	乌鲁木齐市天山区中山路 85 号 1 栋 7 层		
不动产单元号	650102006003GB00036F00010010		
房屋产权证件 (名称及证号)	房屋所有权证：乌房权证天山区字第 2009331933 号		
房屋所有权人		登记日期	2009 年 6 月 2 日

房屋性质/产别	存量房产/私有房产	现房屋异议状态	无异议		房屋结构	钢筋混凝土
房屋总层数	15层	所在层数	7层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	919.62平方米	
建成年份(代)	1997年	设定房屋用途	办公用房	房屋实际用途	办公用房、空置	
土地产权证号	乌国用(2009)第002564号					
土地用途	其他商服用地		土地面积		宗地面积: 1183.13 m <sup>2</sup> , 土地分摊面积: 57.49 m <sup>2</sup>	
土地使用权类型	出让		形状地势		形状较规则 地势平坦	
四至	东至: 中桥一巷, 西至: 中桥二巷, 南至: 中山路, 北至: 乌鲁木齐市第二十九小学					
土地终止日期	2044年10月12日		地号、图号		01-046-005-1 61.00-48.75	
开发程度	宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖和场地平整					
备注	估价对象已被查封, 查封法院为乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院(查封文号2018新0103执保109号)。至价值时点未解封。					

### 3、建筑物基本状况见下: (表3)

表3

建筑修建年代	1997年		建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	维护状况一般
大厦名称	合信大厦		大厦规模	一般	社区成熟度	成熟度高
大厦环境	较优		绿地	道路绿化	停车状况	地上临时停车位
建筑形式	板式		屋面形式	非上人屋面	景观	西公园
门禁系统	有		电梯情况	2部电梯(1部正常运行, 1部坏)		
设施、设备	暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖等基础设施设备齐全, 维护良好					
外立面装修	涂料	入户门	木门、防盗门	内门	木门	
窗	铝合金	装修档次	简单装修	朝向	南北	
设计用途	办公用房	使用现状	7层整层共分割为1间共用卫生间及17套房屋, 用于出租, 现部分空置中。			
公共部位(1楼大厅)	地面	地砖	墙面	壁纸	顶棚	矿棉板吊顶
楼梯间1	地面	地砖	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆

楼梯间 2	地面	水泥	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
电梯前室	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	矿棉板
过道	地面	水磨石	墙面	乳胶漆	顶棚	矿棉板
室内 1	地面	水磨石	墙面	乳胶漆	顶棚	矿棉板
其余室内	16 套房屋未进入					
共用卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	扣板吊顶
	其它	分为男女卫生间、防水隔断。				
特殊情况说明	估价对象现拥有《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，产权明晰，现已查封					

**(五) 价值时点:** 2020 年 03 月 31 日 (根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

### **(六)、价值类型:**

#### 1. 价值类型及定义

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求,本次评估采用的是公开市场价值标准,本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2020 年 03 月 31 日在现状利用条件下的国有土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

#### 2. 价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值,不包含债权债务等其他财产或者权益。

### **(七) 估价原则**

本次估价遵循的房地产估价原则有:独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

#### 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。

### 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点时间的价值或价格的原则。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取一定数量的可比实例、收益法的租金的确定、还原率等参数的选取均遵循了替代原则。

### 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最

高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

### （八）估价依据：

#### 1. 国家有关法律、行政法规、规章和政策：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

（3）《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

（4）《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修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自2016年12月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》【国务院[90]55号令】；

（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，2018年9月1日起实施）；

（8）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273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；

#### 3. 委托方提供的相关资料及其他相关依据

（1）乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果 fuyin；

（2）房屋所有权证复印件

（3）国有土地使用权证复印件

（4）鉴定委托书—（2020）新 0104 执 816 号

(5) 估价人员实地勘察和估价机构掌握的相关资料;

(6) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### (九) 估价方法:

#### 1. 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,最终选取比较法、收益法(选择两种或两种以上估价方法)对估价对象房地产价值水平进行测算,选用方法的理由及各方法定义如下表(表4):

表 4

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	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。	估价对象规划用途为办公用房,所在区域与估价对象相似的租售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多,故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象为办公用房(办公用房)用途物业,且周边同类物业出租较多,易收集、了解租金水平,故本次评估部选取采用收益法进行估价。	选取
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的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,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利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的办公用房物业,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
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。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值,故不选取成本法进行评估。	不选取

#### 2. 本次选用估价方法定义及基本公式

##### (1). 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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

## (2). 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。

评估思路如下：测算出年收入、年费用、年净收益，充分考虑未来净收益按比例增长，最终求出收益价值。

收益法计算公式为： $V_n = a / (r - g) \times \{1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n\}$

式中 V———房地产收益价格

a———年净收益

r———报酬率（资本化率）

g———净收益在收益年限内逐年递增率

n———房地产收益年限

### 3. 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象的比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象的收益价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

#### (十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 03 月 31 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：919.62 平方米

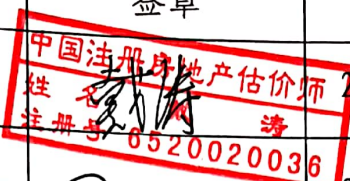

房地产总价：（¥7211660 元）

大写金额：人民币大写柒佰贰拾壹万壹仟陆佰陆拾元

评估单价为 7842 元/平方米

#### (十一) 估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
戴 涛	6520020036		2020年04月16日
陈应林	6520060035		2020年04月16日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名：陈应林  
注册号：6520060035

姓名	签名	签名日期
卢彩娜	卢彩娜	2020年04月16日

(十二) 实地查勘期：2020年04月01日，并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期：2020年03月31日至2020年04月16日

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

