

年十一月十日, 如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上, 我们对此结果造成的损失不承担责任。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人:

委托人: 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: 王凯泽

联系电话: 13999853235

#### (二) 房地产估价机构:

名称: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

地址: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街 766 号 911 室

法定代表人: 张新明

营业执照注册号: 91650100731800474G

资质级别: 壹级

证书编号: 乌房估证 1-006 号

有效期限: 2019 年 12 月 18 日至 2022 年 12 月 18 日

联系电话: 0991-2633135

#### (三) 估价目的:

为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### (四) 估价对象:

1、估价对象的财产范围:

财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备及二次装修价值)、

分摊土地使用权价值, 不包括动产、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:

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载详见下表:

估计对象产权登记状况

不动产权证号	不动产房屋坐落	权利人名称	建筑面积	宗地面积	房屋用途	房屋结构	竣工时间
乌房权证高新字第 2016480734 号	乌鲁木齐市新市区太原路 898 号晨光雅园小区 16 栋 4 层 6 单元 401 室	赵鹏飞	79.72 m <sup>2</sup>	42713.26 m <sup>2</sup>	经济适用住房	砖混结构	2006 年 12 月 30 日

估价对象权利人: 赵鹏飞, 坐落: 乌鲁木齐市新市区太原路 898 号晨光雅园小区 16 栋 4 层 6 单元 401 室, 房屋性质: 经济适用住房, 证载建筑面积为 79.72 平方米, 宗地面积: 42713.26 平方米 (估价对象尚未办理土地分割手续)。

## 3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘: 估价对象四至: 东临新疆轴承厂家属院, 南临锦州西路, 西临太原北路, 北临里城小区; 根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载, 宗地总面积为 42713.26 平方米 (估价对象尚未办理土地分割手续), 登记信息未记载估价对象土地终止使用日期, 根据《物权法》第一百四十九条规定, 住宅建设用地使用权期届满的可自动续期; 宗地形状: 规则, 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

## 4、建筑物基本状况:

该小区于 2006 年修建完成, 截至价值时点, 估价对象有供水、排水、

供电、通讯、照明等系统，设施设备配置齐全，性能良好。估价对象外墙做保温，楼梯间铺水泥、楼梯安装铁质扶手；室内装饰装修有木地板、塑钢窗、局部 30\*30 地砖、壁纸墙面、石膏吊顶、壁柜、整体橱柜、部分墙砖、洗手池、坐便器及淋浴设施齐全、入户门为防盗门、内门为套装门等，目前现状作为住宅用房正常使用。截至价值时点估价对象能正常使用，维护状况一般，承重物件基本完好，承重墙和非承重墙均无轻微裂缝，地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，地面平整，结合年限法及现场观察法综合确定成新率为 80%。

**（五）价值时点：**根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》，本次评估价值时点确定为现场查勘日期 2020 年 10 月 15 日

**（六）价值类型：**

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在估价时点的公开市场价值。

2、用途：住宅。

3、本次评估财产范围包括建筑物价值（包含基础配套设施设备及二次装修价值）、分摊土地使用权价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、币种为人民币

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

**（七）估价原则：**

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

### 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人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭借自己的专业知识,经验和职业道德进行估价。所谓“客观”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感,好恶和偏见,应按照事物的本来面目,实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚持独立、客观、公正的原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判断估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。本此估价以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证

明等资料进行评估。

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。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的，所以，在房地产估价时统一规定；如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本此估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策，估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。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是如此，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。

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、经济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。

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。本此估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

6 供需原则:在完全的市场竞争中,一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比,具有特殊的人文和自然特征,其地理位置的固定性与差异性,决定了房地产市场的区域性。因此,供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力,而形成了自己的供求规律,房地产价格不是在完全竞争的市场中形成,而是在不完全竞争的市场中形成。

#### (八) 估价依据:

##### 1、法律、法规依据

(1). 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国国家主席令第 62 号,

2007 年 10 月 1 日起施行)

(2). 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国国家主席令第三十二号, 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过, 现予公布, 自 2020 年 1 月 1 日起施行。)

(3). 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国国家主席令第三十二号, 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于 2019 年 8 月 26 日通过, 现予公布, 自 2020 年 1 月 1 日起施行。)

(4). 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国家主席令第 46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(5). 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国国家主席令第 50 号, 自 1995 年 10 月 1 日起施行)

(6). 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国国家主席令第 74 号, 自 2007 年 10 月 28 日起施行)

(7). 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号, 自 1986 年 10 月 1 日施行)

(8). 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016) 36 号自 2016 年 5 月 1 日起施行)

(9). 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016) 43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)

(10). 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010) 98 号, 自 2010 年 11 月 1 日起施行)

(11). 建设部《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日修改 建设部令 45 号)

(12). 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(2000 年 9 月 29 日 法释【2000】44 号)

## 2、技术标准

(1). 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2). 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014 年 02 月 01 日)

(3). 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(4). 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》(中评协【2019】14 号 2019 年 7 月起施行)

## 3、产权依据

(1). 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(查询日期: 2020-4-26)

## 4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

(1). 《乌鲁木齐市新市区人民法院评估机构委托书》(2020)新 0104 执 1462 号

(2). 估价人员实地查勘所获取的资料

(3). 法定优先受偿权利调查

(4). 人民银行公布的存款、贷款利率

(5). 估价机构及估价人员掌握市场信息资料

## (九) 估价方法:

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法, 估价方法的选择按照《房地产估价规范》, 结合当地房地产市场发育状况, 并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等, 选择适当的



估价方法。

故根据国家有关房地产估价的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析,确定采用“比较法”和“收益法”进行估价。

比较法:将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法:主要区分为报酬资本化法和直接资本化法,报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式,根据估价对象用途、状况、所处区域房地产市场状况、估价目的等因素,当收益期较长,难以预测该期限内各年净收益时,适宜选用持有加转售模式测算地房产价值。

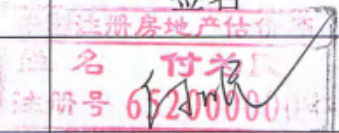
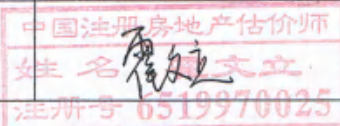
(十)估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2020年10月15日的房地产市场价格价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
赵鹏飞位于乌鲁木齐市新市区太原路898号16栋四层6单元401室	总价(万元)	56.15	54.62	55.39
	单价(元/平方米)	7043	6852	6948
房地产市场价值	总价(万元)	55.39		
	大写金额	人民币伍拾伍万叁仟玖佰元整		

(十一)注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
付为民	6520000008		2020.11.11
霍文立	6519970025		

## 参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
陈智	陈智	2020.11.11

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零二零年十月十五日当日。

(十三) 估价作业日期: 二零二零年十月十五日至二零二零年十一月十一日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年十一月十一日

