

估价结果报告

一、估价委托人

乌恰县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

地址：新疆乌鲁木齐市天山区人民路2号1栋8层B3室

法定代表人：王焕鹏

资质等级：二级

证书编号：乌房估证2-003

联系人：施玉洪

电话：19990115703

三、估价目的

为乌恰县人民法院提供估价对象房地产价值参考依据。

四、估价对象状况

1.1 估价对象基本状况

我公司接受乌恰县人民法院的委托，对被执行人刘玉江位于阿图什市建设路柯建新村26-1-601室房地产价值进行评估。

估价对象财产范围包含阿图什市房地产管理局出具的估价对象的权属资料中所记载面积的房产、室内不可移动设施及其相应分摊的土地使用权。

估价对象权属状况信息见下表：

| | | |
|---|----|------------------------|
| 基 | 名称 | 阿图什市柯建新村26幢1单元601室 |
| 本 | 坐落 | 阿图什建设路（柯建新村）26幢1单元601室 |

| | | | | | |
|---------|------------------|------|---|------|------|
| 状况 | 四至 | 东至 | 友谊路 | 南至 | 心怡小区 |
| | | 西至 | 光明路 | 北至 | 建设路 |
| | 规模 | 建筑面积 | 169.37 m ² | 来源 | / |
| | 用途 | 规划用途 | 住宅 | 实际用途 | 住宅 |
| | 房屋所有权人 | | 刘玉江、王婷（共同共有） | | |
| 区位状况 | 位置 | | 阿图什市建设路（柯建新村）26幢1单元601室 | | |
| | 交通状况 | | 估价对象位于阿图什市友谊路、光明路两条交通主干道之间，附近区域内交通较便捷。 | | |
| | 周围环境 | | 1、自然环境：阿图什市，环境较好。委估房地产位于阿图什市建设路柯建新村。车流量较大，空气质量较好。 2、人文环境：估价对象所在区域多为住宅小区及商业，区域治安状况较好。 | | |
| | 外部配套设施 | | 外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施保障度较高。 | | |
| 建筑物基本状况 | 外观层数及高度 | | 地下1层，地上7层，楼栋外观较好，主体结构完好，基础无明显沉降。 | | |
| | 建筑规模 | | 估价对象建筑面积：169.37 m ² 。 | | |
| | 建筑结构 | | 砖混结构 | | |
| | 设施设备 | | 供水、排水、供电、供暖、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。 | | |
| | 装饰装修 | | 室内装饰装修保留完整，未发现破损情况，装修风格现代化。 | | |
| | 空间平面布置 | | - | | |
| | 新旧程度 | | - | | |
| | 工程质量 | | 委估建筑物建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。 | | |
| | 维护保养情况及完损程度 | | 一般。 | | |
| 土地基本状况 | 土地权属状况 | | 不详。 | | |
| | 不动产登记信息查询结果 | | 宗地面积：不详，土地分摊面积：不详。 | | |
| | 形状 | | 矩形。 | | |
| | 四至坐落 | | 东至友谊路，南至心怡小区，西至光明路，北至建设路。 | | |
| | 开发程度 | | 宗地红线内外基础设施达到“七通”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），基础配套水平较好。 | | |
| | 地形、地势、地质、水文、土壤状况 | | 地形：矩形。 地势：较平坦。 地质：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强。 水文：水量季节变化影响不大。 气候：阿图什市属于温带大陆性干旱半干旱气候。 | | |
| | 周围环境、景观 | | 自然环境：周边道路较清洁，绿化覆盖率较好，周边无大气等污染源，空气质量较好；人文环境：周边居住的居民素质良好、声誉较好，治安状况良好；景观：周边环境绿化面积覆盖率较好，环境景观良好。 | | |

| | | |
|------|--------|--|
| 权益状况 | 房屋所有权人 | 房屋所有权人：刘玉江、王婷 权证号：-。 规划用途：住宅 所在层数/总层数：地下1层、地上7层。评估对象位于6层。 |
| | 共有情况 | 刘玉江、王婷共同共有。 |
| | 使用状况 | 住宅 |
| | 房屋他项权利 | 无 |
| | 限制状况 | 估价对象处于查封状态 |

1.2 估价对象的具体区域位置详见下图：



1.3 估价对象实体状况见下图：



地址：新疆乌鲁木齐市天山区人民路2号1栋8层B3室

联系电话：19990115703



五、价值时点

根据实地查勘日期，确定价值时点为 2020 年 04 月 27 日。

六、价值类型

1、本次估价采用公开市场价值标准，估价结果是反映估价对象房地产在价值时点的公开市场价格。该估价结果基于以下假设条件：估价对象以设计用途使用，无他项权利限制和其他限制。考虑估价目的的情形；未考虑自然灾害等非正常因素对估价对象的影响。

2、房地产总价值包含房屋价值、室内不可移动设施及其应分摊占有的土地使用权价值。

3、币种为人民币。

本次估价为符合以上条件下估价对象的估价，否则结果无效。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价独立、客观、公正原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估：

（一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象估价利害关系人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平

合理地进行估价。

（二）合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

（三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象房产规划用途为住宅，经过估价师分析判断，我们认为保持住宅用途最为有利，并以此为前提估价。

（四）替代原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

（五）价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第

八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》的会议通过，2020年1月1日开始实施）；

2、《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、2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》的会议通过，2020年1月1日开始实施）；

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自2007年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正）；

- 6、《中华人民共和国民法总则》（2017年10月1日开始实施）；
- 7、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 8、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 9、《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日起施行）；
- 10、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国义务教育法〉等五部法律的决定》修正）；
- 11.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2019〕19号）；
- 12.《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）；
- 13.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 14、乌恰县人民法院《评估委托书》；
- 15、阿图什市房地产管理局出具的估价对象的权属资料；
受托方所掌握有关资料及估价人员实地勘查所获取的资料。

九、估价方法

根据估价目的和估价对象的用途，本估价报告采用比较法进行评

估。

本次估价选用比较法进行评估，是依据了如下理由：

(一)基本原理：根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法选用，应根据估价目的，估价对象的用途、使用状况及当地的房地产状况来选取，主要有：比较法、成本法、收益法和假设开发法。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。

(二)比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的对象是具有交易性的房产，适应的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。估价对象所处区域以住宅房地产为主，有出售转让情况，类似估价对象的房地产的交易案例可以取得，有条件选用比较法进行估价，所以选用比较法。

(三)收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，适用的条件是房地产的收益和风险都能够量化。估价对象是住宅用途，区域内该类型房地产租赁交易实例较少，故未选用收益法。

(四)成本法的理论依据从卖方来看，是生产费用理论，从买方来看，是替代原理；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价，按照房地产估价规范中估价方法的选用要求，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、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。估价对象同类型房

地产交易大量存在，具有采用比较法进行估价的条件，所以本次评估未选用成本法。

(五)假设开发法：指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。目前状态下估价对象为已建成物业，建设条件符合城市规划指标，不符合假设开发法应用条件及适用范围，因此未选用假设开发法。

(六)经综合分析考虑，采用比较法进行评估。

比较法是将估价对象房地产与在近期已发生了交易的类似房地产的已知价格比较，修正得出估价对象房地产价格的估价方法。公式如下：

| | | | | | | | | | | |
|--------|---|--------|---|----------|---|----------|---|------------|---|------------|
| 估价对象价格 | = | 交易实例价格 | × | 正常情况价格分值 | × | 估价日期价格分值 | × | 估价对象区域影响分值 | × | 估价对象个别影响分值 |
| | | | | 交易情况修正分值 | | 交易当时价格分值 | | 交易实例区域影响分值 | | 交易实例个别影响分值 |

十、估价结果

经过认真分析和筛选，对估价对象进行分析、测算和判断，并结合估价经验与对影响估价对象的价格因素的分析，综合确定估价对象在价值时点二〇二〇年四月二十七日的市场价值（取整）为：

¥516,379.00元(人民币伍拾壹万陆仟叁佰柒拾玖元整)。

具体详见下表：

| 房屋坐落 | 所在层/ 总层数 | 规划用途 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ²) | 总价(元) 人民币(取整) |
|----------------------------------|-------------|--------------------|----|---------------------------|---------------------------|------------------|
| 阿图什建设路建设路 31号1区26幢1单元 601室 | 6层/ 7层 | 住宅 | 砖混 | 169.37 | 3,048.82 | 516,379.00 |
| 房地产总价值(包含室内不可移动设施及房屋分摊的土地使用权价值) | 小写 | 人民币: 516,379.00元 | | | | |
| | 大写 | 人民币: 伍拾壹万陆仟叁佰柒拾玖元整 | | | | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|-------------|
| 王焕鹏 | 6520120006 | 中国注册房地产估价师 姓名 王焕鹏 注册号 6520120006 | 2020年05月14日 |
| 温玉信 | 6520070016 | 中国注册房地产估价师 姓名 温玉信 注册号 6520070016 | 2020年05月14日 |

十二、实地勘查期

估价对象实地查勘日期为2020年04月27日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2020年04月27日至2020年05月14日,估价报告提交日期为2020年05月14日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在 2020 年 05 月 14 日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自 2020 年 05 月 14 日至 2021 年 05 月 13 日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司

二〇二〇年五月十四日



复印件