

房地产估价报告

估价报告编号：新精宏估字（2022）第 0510 号

估价项目名称 位于乌鲁木齐县永丰乡集镇一处自建住宅用房市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐县人民法院

房地产估价机构：新疆精宏房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张新明 注册房地产估价师 6520070002

刘 盛 注册房地产估价师 6520210015

估价报告出具日期：二零二二年五月十日

致估价委托人函

乌鲁木齐县人民法院：

受贵院委托，新疆精宏房地产评估咨询有限公司根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照独立、客观、公正原则，采用科学的评估方法，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：本次估价对象位于乌鲁木齐县永丰乡集镇；财产范围包括建筑物价值（含基础配套设施设备及室内二次装修价值）、划拨集体土地使用权价值、附属物价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的估价对象《私有房屋所有权证》《集体土地使用证》记载及估价人员现场查勘，估价对象为乌鲁木齐县永丰乡集镇一处宅基地院落及地上自建房、附属物等。估价对象楼房为地下一层、地上二层南北朝向建筑物，其中地上一至二层已办理产权登记，估价对象状况详见下表所示：

房屋登记状况

| 私有房屋所有权证号 | 所有人姓名 | 房屋座落 | 产权来源 | 结构 | 层数 | 用途 | 建筑面积（m ² ） |
|------------------------|-------|---------|------|----|----|----|-----------------------|
| 乌县房权 2013 字第 0010117 号 | | 乌县永丰乡集镇 | 自建 | 砖混 | 贰 | 住宅 | 340.0 |

土地登记状况

| 集体土地使用证号 | 土地使用权人 | 座落 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积 |
|---------------------|--------|--------|--------|----------|--------------------|
| 乌县集用（2012）第 00195 号 | | 永丰乡永丰村 | 住宅 | 集体用地（划拨） | 400 m ² |

附属物状况

| 序号 | 名称 | 单位 | 结构 | 数量 |
|----|------|-----|---------------------|--------|
| 1 | 砖混平房 | 平方米 | 砖混, h: 2.92m | 146.19 |
| 2 | 地下室 | 平方米 | 砖混, h: 2.87m | 170 |
| 3 | 硬化地面 | 平方米 | 水泥, 马路砖 | 182.66 |
| 4 | 彩钢棚 | 平方米 | 钢架单板彩钢 | 178.03 |
| 5 | 锅炉房 | 平方米 | 砖墙彩钢顶, 借两面墙 h: 3.5m | 17.12 |
| 6 | 砖围墙 | 平方米 | 砖砌抹灰, h: 2m | 21.56 |

三、价值时点：2022 年 4 月 7 日（现场勘查日期）；

四、价值类型：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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额）；

五、估价方法：收益法、成本法

六、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 2022 年 4 月 7 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

| | | | | |
|-------|------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| 房地产价值 | 估价结果 | 建筑面积 (m ²) | 340 | |
| | | 评估单价 (元/m ²) | 3193 | |
| | | 房地产小计 (万元) | 108.57 | |
| 附属物价值 | 项目名称 | 评估面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
| | 砖混平房 | 146.19 | 928 | 13.57 |
| | 地下室 (含装修) | 170 | 1711 | 29.09 |
| | 硬化地面 | 182.66 | 64 | 1.17 |
| | 彩钢棚 | 178.03 | 200 | 3.56 |
| | 锅炉房 | 17.12 | 400 | 0.68 |
| | 砖围墙 | 21.56 | 120 | 0.26 |
| | 附属物小计 | | | 48.33 |
| 总价值 | 合计 (万元) | | 156.90 | |
| | 大写金额 (人民币) | | 壹佰伍拾陆万玖仟元整 | |

七、特别提示：

1、根据《中华人民共和国土地管理法》有关规定，宅基地属于集体所

有，其所有权属于集体，受让人与转让人应在同一集体经济组织内，并符合当地宅基地申请条件的人员。估价报告使用者应根据乌鲁木齐县人民政府及估价对象所属村镇集体组织的相关规定合理使用本估价报告。

2、估价人员于 2022 年 4 月 7 日在被执行人 的陪同下完成了对估价对象的现场查勘，并对估价对象院落附属物进行了测量。经与本案承办法官沟通，确定将院落附属物列入估价对象财产范围。本次以估价对象权利人拥有该部分附属物所有权及处置权为前提，如该假设前提不成立，则估价结果不能使用。

3、估价委托人或者估价报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、因财产拍卖或者变卖日期与价值时点不一致，估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

6、在估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

新疆精宏房地产评估咨询有限公司

法定代表人

二零二二年五月十日

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 6 |
| 二、估价的假设和限制条件..... | 7 |
| 三、估价结果报告..... | 11 |
| (一) 估价委托人..... | 11 |
| (二) 房地产估价机构..... | 11 |
| (三) 估价目的..... | 11 |
| (四) 估价对象..... | 11 |
| (五) 价值时点..... | 13 |
| (六) 价值类型..... | 13 |
| (七) 估价原则..... | 14 |
| (八) 估价依据..... | 16 |
| (九) 估价方法..... | 18 |
| (十) 估价结果..... | 19 |
| (十一) 注册房地产估价师..... | 20 |
| (十二) 实地查勘日期..... | 20 |
| (十三) 估价作业日期..... | 20 |
| 四、附件..... | 21 |
| (一) 估价对象位置示意图..... | 21 |
| (二) 委托书..... | 21 |
| (三) 现场勘查记录表..... | 21 |
| (四) 估价对象外观、内部状况和周围环境状况照片..... | 21 |
| (五) 估价对象权属证明及其他评估资料..... | 21 |
| (六) 房地产估价机构营业执照..... | 21 |
| (七) 房地产估价机构资质证书..... | 21 |
| (八) 注册房地产估价师注册证书..... | 21 |

一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）我们按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/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）作为称职的估价师，我们将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告，严格遵守估价师职业道德，勤勉尽责的完成估价业务。

（六）没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

1、一般假设

① 根据估价委托人提供的产权依据《私有房屋所有权证》及《集体土地使用证》记载，对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设提供的产权资料合法、真实、准确、完整。

② 估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象处于完好使用状态且能在以后的使用期内保持正常使用。

③ 任何有关估价对象的运作方式，程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

④ 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

⑤ 本估价报告结果没有考虑快速变现，税费转稼等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响，本次估价对象税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

⑥ 估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员尽职调查亦未发现估价对象存在上述权益瑕疵，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

⑦ 本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，该部分费用应从财产处置价款中扣除，最终支付方式以法院裁定为准。

⑧ 估价人员根据估价规范要求进行实地查勘工作，拍摄留存必要的影像材料，收集并核实相关评估资料，应调尽调，勤勉尽责。待本报告正式出具之后，如存在应提供但未能及时提供的相关评估资料，且该资料所载内容直接关系到最终的估价结果，则已出具的报告需收回并做重新调整。

2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《乌鲁木齐县人民法院协助执行通知书（回执）》记载，估价对象已被乌鲁木齐县人民法院查封，查封文号：（2022）新 0121 执 255 号，查封起止时间：2022 年 3 月 23 日至 2025 年 3 月 22 日。

根据估价委托人提供的现有产权资料记载，估价对象未办理抵押登记。本次评估是为人民法院确定财产处置参考价提供依据评估房地产客观市场价值，未考虑估价对象将来可能承担违约责任以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。结合本次估价目的，将估价对象视为没有查封、未设立抵押担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。如该假设前提不成立，则估价结果需做相应调整。

4、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

① 估价委托人提供的产权资料未记载估价对象修建年代，估价人员根据估价对象《房屋所有权证》及《集体土地使用证》核发时间，设定估价对象修建年代为 2013 年，如该假设前提发生变化，则估价结果应做相应调整后方可继续使用。

② 根据《中华人民共和国土地管理法》有关规定，宅基地属于集体所有，其所有权属于集体，受让人与转让人应在同一集体经济组织内，并符合当地宅基地申请条件的人员。本次以估价对象房地产能够合法办理权属转移登记为假设前提进行评估。

③ 估价人员于 2022 年 4 月 7 日在被执行人马思雄的陪同下完成了对估价对象的现场查勘，并对估价对象院落附属物进行了测量。经与本案承办法官沟通，确定将院落附属物列入估价对象财产范围。本次以估价对象权利人马思雄拥有该部分附属物所有权及处置权为前提，如该假设前提不成立，则估价结果不能使用。

（二）估价的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告是受乌鲁木齐县人民法院委托，评估 位于乌鲁木齐县永丰乡集镇一处自建住宅用房市场价值，为确定财产处置参考价提供参考依据。本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容及任何用于评估参考的资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不

得以其他方式公开发表。

4、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误差部分及受影响部分无效。

5、本估价报告有效期为壹年，即二零二二年五月十日至二零二三年五月九日，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，我们对此估价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:

估价委托人: 乌鲁木齐县人民法院

地址: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐县南旅东路 765 号正北方向 140 米

联系人: 刘华

联系电话: 0991-5290037

(二) 房地产估价机构:

名称: 新疆精宏房地产评估咨询有限公司

住所: 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

统一社会信用代码: 91650100731800474G

备案等级: 壹 级

证书编号: 乌房估证 1-006

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

联系电话: 0991-2610214

(三) 估价目的:

为乌鲁木齐县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(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(含基础配套设施设备及室内二次装修价值)、划拨集体土地使用权价值、附属物价值, 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《私有房屋所有权证》《集体土地使用证》记载及估价人员现场查勘，估价对象基本状况如下表所示：

房屋登记状况

| 私有房屋所有权证号 | 所有人姓名 | 房屋座落 | 产权来源 | 结构 | 层数 | 用途 | 建筑面积 (m ²) |
|------------------------|-------|---------|------|----|----|----|------------------------|
| 乌县房权 2013 字第 0010117 号 | | 乌县永丰乡集镇 | 自建 | 砖混 | 贰 | 住宅 | 340.0 |

土地登记状况

| 集体土地使用证号 | 土地使用权人 | 座落 | 地类 (用途) | 使用权类型 | 使用权面积 |
|-----------------------|--------|--------|---------|-----------|--------------------|
| 乌县集用 (2012) 第 00195 号 | | 永丰乡永丰村 | 住宅 | 集体用地 (划拨) | 400 m ² |

附属物状况

| 序号 | 名称 | 单位 | 结构 | 数量 |
|----|------|-----|---------------------|--------|
| 1 | 砖混平房 | 平方米 | 砖混, h: 2.92m | 146.19 |
| 2 | 地下室 | 平方米 | 砖混, h: 2.87m | 170 |
| 3 | 硬化地面 | 平方米 | 水泥, 马路砖 | 182.66 |
| 4 | 彩钢棚 | 平方米 | 钢架单板彩钢 | 178.03 |
| 5 | 锅炉房 | 平方米 | 砖墙彩钢顶, 借两面墙 h: 3.5m | 17.12 |
| 6 | 砖围墙 | 平方米 | 砖砌抹灰, h: 2m | 21.56 |

3、土地基本状况：

根据估价人员现场查勘，估价对象所在院落宗地四至：东临无名巷道，南临村镇主干道，西临无名巷道（距 G216 约 120 米），北临自建房；估价对象土地使用权类型为集体用地（划拨），用途为住宅用地，土地使用权面积 400 平方米，宗地形状规则。估价对象基础设施已达到宗地外“六通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况：

估价对象修建年代设定为 2013 年；估价对象为乌鲁木齐县永丰乡集镇一处宅基地院落及地上自建房、附属物等。估价对象楼房为地下一层、地上

二层南北朝向建筑物，其中地上一至二层已办理产权登记。截至价值时点，估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明、供暖、燃气等系统，设施设备配置齐全，维护状况良好。

估价对象楼房外墙临街一侧贴外墙砖，其余刷涂料；入户门为型材门，窗为塑钢窗；估价对象室内一层地砖地面、壁纸墙面、木板墙裙、双层石膏吊顶、石膏顶线，吧台展示柜、大理石面吧台柜、雕花装饰、不锈钢包窗套、木质楼梯，厨房地砖地面、瓷砖墙面、集成吊顶、集烟罩，卫生间地砖地面、瓷砖墙面、集成吊顶、蹲便器、洗手柜，估价对象室内二层为地砖地面、踢脚线、壁纸墙面、乳胶漆顶面、局部石膏吊顶、石膏顶线，包门套、包窗套、大理石窗台、榻榻米、壁柜、推拉门、书桌、电视背景墙、卫生间地砖地面、墙砖墙面、集成吊顶、坐便器。负一层室内地砖地面、不锈钢踢脚线、壁纸墙面、UV 板墙裙、木板墙裙、石膏吊顶、石膏顶线、吧台、展示柜、型材门、电动卷帘门等，户型布局较合理。截至价值时点估价对象承重物件基本完好，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，估价对象整体维护及现状良好，年限法及现场观察法确定成新率为 85%。

（五）价值时点：估价委托人未对价值时点做特别要求，结合估价目的，本次评估价值时点确定为现场查勘日期 2022 年 4 月 7 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价值时点的公开市场价值。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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易

的金额。

2、用途：住宅。

3、本次评估财产范围包括建筑物价值（含基础配套设施设备及室内二次装修价值）、划拨集体土地使用权价值、附属物价值，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，结合估价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。

本次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。

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。

（八）估价依据：

1、法律、法规依据

(1). 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日在第十三届全国人民代表大会第三次会议上通过，自 2021 年 1 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，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修正）

(6). 《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，2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号修订）

(7). 《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）

(8). 《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）

(9). 《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）

(10). 《新疆维吾尔自治区农村宅基地管理办法》（新政办发（2007）21

号)

(11).《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》
(2018 年 8 月 28 日最高人民法院法释[2018]15 号公布, 自 2018 年 9 月 1
日起施行)

(12). 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

(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)

(3).《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)

(4).《关于公布乌鲁木齐县征收农用地地区片综合地价标准的公告》(2021
年 1 月 1 日)

3、产权依据

(1).《集体土地使用证》(乌县集用(2012)第 00195 号)

(2).《房屋所有权证》(乌县房权 2013 字第 0010117 号)

4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

(1).《乌鲁木齐县人民法院委托书》[(2022)新 0121 执 255 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，结合估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析，确定采用收益法和成本法进行估价。

收益法：又称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：测算估价对象建筑物在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，测算估价对象土地在价值时点的重置成本，将土地重置成本加上建筑物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。

（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 2022 年 4 月 7 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

| | | | | |
|-------|------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| 房地产价值 | 估价结果 | 建筑面积 (m ²) | 340 | |
| | | 评估单价 (元/m ²) | 3193 | |
| | | 房地产小计 (万元) | 108.57 | |
| 附属物价值 | 项目名称 | 评估面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
| | 砖混平房 | 146.19 | 928 | 13.57 |
| | 地下室 (含装修) | 170 | 1711 | 29.09 |
| | 硬化地面 | 182.66 | 64 | 1.17 |
| | 彩钢棚 | 178.03 | 200 | 3.56 |
| | 锅炉房 | 17.12 | 400 | 0.68 |
| | 砖围墙 | 21.56 | 120 | 0.26 |
| | 附属物小计 | | | 48.33 |
| 总价值 | 合计 (万元) | | 156.90 | |
| | 大写金额 (人民币) | | 壹佰伍拾陆万玖仟元整 | |

(十一) 注册房地产估价师:

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 张新明 | 6520070002 | | |
| 刘 盛 | 6520210015 | | |

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零二二年四月七日当日。

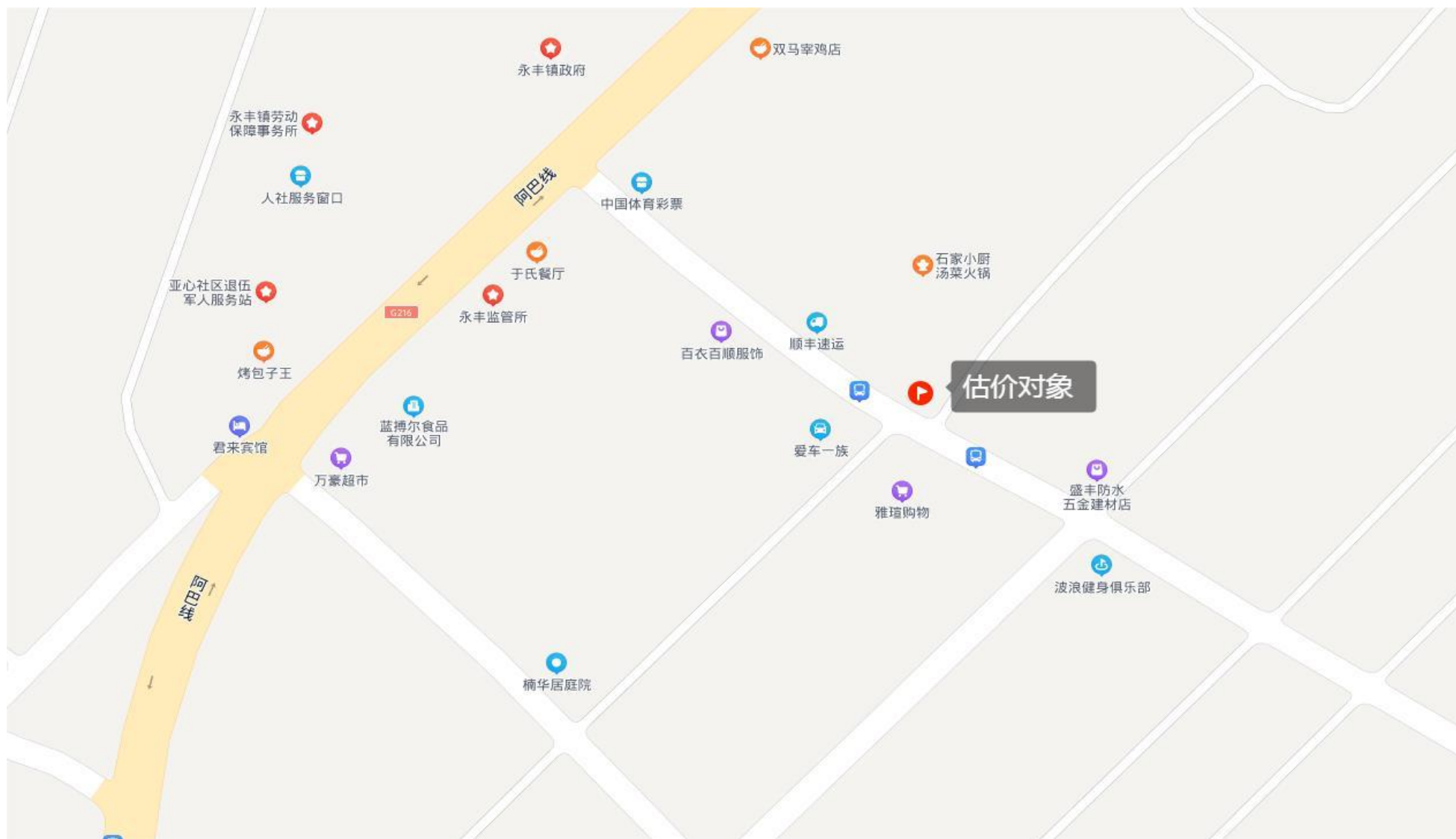
(十三) 估价作业日期: 二零二二年三月二十五日 (委托估价日期) 至二零二二年五月十日 (报告出具日期)。

新疆精宏房地产评估咨询有限公司

二零二二年五月十日

四、附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 委托书
- (三) 现场勘查记录表
- (四) 估价对象外观、内部状况和周围环境状况照片
- (五) 估价对象权属证明及其他评估资料
- (六) 房地产估价机构营业执照
- (七) 房地产估价机构资质证书
- (八) 注册房地产估价师注册证书



估价对象位置示意图