

房地产评估结果报告

一、评估委托人

委托人名称：新疆生产建设兵团北屯垦区人民法院

单位住所：北屯市南湖新区龙山路 316 号

承办人：魏双娟

承办人电话：17799075076

二、房地产评估机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟玲娥

机构住所：乌鲁木齐市新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 层 D1-D2

估价资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证 1-004

三、评估目的

受新疆生产建设兵团北屯垦区人民法院的委托，对张江所有的位于北屯镇西大街振达 1 号楼 3 单元 401 室住宅房地产进行评估，目的是为新疆生产建设兵团北屯垦区人民法院拟确定执行李海玲与张江借款合同纠纷一案涉及的张江所有的住宅房地产市场价值提供参考依据。

四、评估对象

(一) 评估对象财产范围

评估对象系指位于北屯镇西大街振达 1 号楼 3 单元 401 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的出让土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益；建筑结构为钢筋混凝土结构；用途为住宅；评估对象建筑面积为 78.86 平方米；根据《个人房屋信息查询情况表》显示房屋所有权人为张江，产权来

源为购买。

(二) 评估对象基本状况

1. 位置状况

座落	北屯镇西大街振达1号楼3单元401室
方位	该住宅位于北屯镇，东至西北路，南至博望西街，西至粮食局，北至西北路。
与重要场所距离	距欧亚国际商贸城650米；距西北路商场420米；距北屯客运站950米；距北屯职业技术学校1100米。
临路状况	临近博望西街。
楼栋位置	楼栋位置为沿街振达一号楼，楼栋位置较优。
朝向	南北朝向。
楼层	总楼层5层，估价对象位于4层
商业聚集度	周围有振达世纪花园、振达二号楼、嘉鑫小区、瑞祥小区、北屯欧亚国际商贸城、北屯客运站等，商业聚集度较高。

2. 交通状况

道路状况	周边有博望西街。
出入可利用交通工具	出入可利用公交车、出租车等，估价对象距“锦绣花园”公交车站较近，有2路公交车经过，乘坐出租车方便性较好，交通便捷度高。
交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。
停车方便程度	小区有地上停车位，可满足停车要求。

3. 周围环境状况

自然环境	周围环境整洁，无空气、水等污染；道路宽敞、清洁，环境卫生状况好；乱扔垃圾现象较少；周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，自然环境较好。
人文环境	周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好
景观	小区内绿化一般，景观一般。

4. 外部配套设施状况

基础设施	基础设施已达到“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖）。
设备设施	区域内有超市、商店、饭店等相关生活配套设施，可满足居民日常生活需要，公共服务配套设施较完善。

(三) 土地基本状况

土地 实 物 状	名称	北屯镇西大街振达1号楼3单元401室
	四至	东至西北路，南至博望西街，西至粮食局，北至西北路。
	面积	共有宗地面积未知
	证载用途/ 实际用途	住宅/住宅

况	土地使用期限	2011年5月20日至2071年5月20日
	形状	估价对象所在住宅小区土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利。
	地形	估价对象所在小区地形平坦，对土地利用较为有利。
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小。
	地质	地质条件较好，承载力较强，稳定性较好。
	土壤	土壤未受过污染，土质较好。
	开发程度	宗地外达“七通一平”（通上水、通电、通讯、通路、通暖、通气，场地平整）及宗地内场地平整。

（四）建筑物基本状况

建筑物 实物 状况	名称	北屯镇西大街振达1号楼3单元401室住宅
	建筑规模	估价对象建筑面积78.86m ² ，为小区配套住宅。
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	证载用途/ 实际用途	住宅/住宅
	层数/总层 数	4层/5层
	设施设备	入户门为木门，楼梯、暗装供水、供电；水、电等基础设施设备齐全，维护状况较优。
	装饰装修	外墙刷涂料，入户门为木门，内门为木门，楼道为砼地面，墙面刷涂料，内部地面为木地板、墙面乳胶漆、顶为乳胶漆。
	层高	层高约2.5米
	空间布局	可分割，空间布局合理。
	建成时间	2004年8月
	建筑功能	估价对象为住宅，防水、保温、隔热、通风、采光、日照都较好。
	工程质量	未见有工程质量问题，工程质量较好。
	外观	外墙刷涂料，无明显损毁状况，现状良好，使用正常。
新旧程度	建成年份为2004年8月	
使用及维 护状况	使用正常，维护状况较好；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承载结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全，为完好房；住宅外道路路面完好，设施设备运行基本正常，未见有明显影响质量安全的问题。	

五、价值时点

本次评估的价值时点为二〇二二年六月二十七日。该价值时点是新疆生产建设兵团北屯垦区人民法院根据此次评估目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映估价对象状况而确定的。

六、价值类型

本次评估的房地产价值为评估对象在价值时点二〇二二年六月二十七日的市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，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。

价格内涵是评估对象在价值时点，满足评估假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的出让土地使用权、公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。

七、评估原则

本次评估遵守下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

评估机构和评估人员应站在中立的立场上，公平正直地评估出对各方评估利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

以评估对象的合法占有、使用、收益、处分为前提进行评估。即评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

以评估对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有

在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使评估对象产生最高价值的使用方式。

八、评估依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议）；
2. 《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）；
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
4. 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；
5. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经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）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（经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）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（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第二次修正）；
9. 《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；
10. 《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发

布，2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市房地产转让管理规定〉的决定》修正）；

11.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）。

（二）技术标准、规程、规范

- 1.《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产评估基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）委托人提供的相关资料

1.新疆生产建设兵团北屯垦区人民法院委托书复印件（〔2021〕兵1001执257号）；

- 2.《个人房屋信息查询情况表》；
- 3.《房地产权结果信息一览表》。

（四）评估人员收集的相关资料

- 1.评估对象照片；
- 2.实地现场勘查记录；
- 3.可比实例等相关资料；
- 4.当地市场调查和搜集的有关资料等。

（五）评估委托书

新疆生产建设兵团北屯垦区人民法院价格评估委托书（〔2021〕兵1001执257号）。

九、评估方法

房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用评估方法时，应根据评估对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次评估方法适用性分析如下：

评估方法	评估方法定义	评估方法适用性分析	是否选取
------	--------	-----------	------

比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。	区域内类似住宅房地产近期有交易案例，且具有可比性，故本次评估采用比较法评估。	是
收益法	收益法是预测评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。	区域内与委估类似房产租赁近期交易案例较多，且具有潜在收益，故本次评估采用收益法估价。	是
成本法	成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。	因为现实中的房地产价格特别是具体一宗房地产的价格，直接取决于其效用而非花费的成本，成本的增加一定要对效用的增大有所作用才能构成价格；换一个角度讲，房地产成本的增加并不一定能增加其价值，花费的成本不多也不一定说明其价值不高；成本法没有考虑房地产的效用，价值和市场的需求，所以未选择成本法。	否
假设开发法	假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，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评估对象价值或价格的方法。	是因为假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，评估对象已建成且无改扩建的计划，作为住宅用途已是其最佳的使用方式，不宜采用假设开发法评估。	否

十、评估结果

经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，两种方法是通过不同的角度测算房地产价值，经试算本次评估我们赋予比较法权重取 50%，收益法权重取 50%。确定估价对象在价值时点(二〇二二年六月二十七日)的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法	收益法	备注
估价方法				
测算结果	单价 (元/m ²)	3,091.00	2,707.00	
	总价 (元)	243,800.00	213,500.00	
评估价值	单价 (元/m ²)	2,899.00		
	总价 (元)	228,600.00		

房地产市场价值为人民币 228,600.00 元，大写金额：贰拾贰万捌仟陆佰元整，单价 2,899.00 元/平方米。