

估价结果报告

Summary Appraisal Report

(一) 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院
地 址：乌鲁木齐市米东区振兴中路 120 号
联系人：丁法官
联系电话：18195928586

(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：0991-2325519
地 址：乌鲁木齐东风路 136 号聚天大厦 6F

(三) 估价目的

为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、估价对象范围

马明军名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路南五巷 136 号 6 栋 2 层 1 单元 201 室，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、二次装修、地下室、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	乌鲁木齐市米东区古牧地中路南五巷 136 号 6 栋 2 层 1 单元 201 室
------	---

房屋所有权证 (名称及证号)	乌房权证米东区字第 2013391734 号				
产权人	马明军		登记日期	2013 年 7 月 19 日	
房屋性质/产别	私有房产	现房屋产权性质	存量房产	房屋结构	混合
房屋地上总层数	6 层	所在层数	2 层	建筑面积 (平方米)	98.15
建成年份(代)	1998 年	证载房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/		土地面积	/	
土地使用权类型	/		形状 地势	形状较规则 地势较平坦	
四至	东临米泉东大寺，南临东寺巷，西临南苑巷，北临乌鲁木齐市公安局米东区分局				
土地使用期限	/		地号、图号	/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整”				
备注	估价对象已被乌鲁木齐市米东区人民法院查封，查封文号：（2020）新 0109 执保 1216 号，查封起止时间：2020-11-30 至 2023-11-29				

3、建筑物基本状况见下：（表 3）

表 3

建筑修建年代	1998 年	建筑结构	混合	维护状况	使用正常，维护状况一般
小区名称	康安小区	小区规模	一般	社区成熟度	成熟度较优
小区环境	较好	绿地	小区绿地	停车状况	地上停车位，停车状况一般
建筑形式	板式	户型结构	多层-平层	屋面形式	平屋面
门禁系统	对讲系统	电梯情况	无	景观	米东区人民公园
设施、设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况良好				
外立面装修	外墙涂料	入户门	防盗门	内门	装饰木门
窗	断桥铝合金窗	装修档次	中档	朝向	南北
实际用途	住宅	使用现状	自用	单元层户数	1 梯 2 户

公共部位	地面	水泥地	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
客厅	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	乳胶漆、石膏线条
	其他	电视背景墙、衣柜鞋柜、包窗套、窗帘杆				
卧室	地面	地砖	墙面	墙纸	顶棚	乳胶漆、石膏线条
	其他	衣柜、吊柜、书桌书柜、榻榻米、套装门、包窗套、窗帘杆				
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	铝扣板吊顶
	其它	洗手池柜、马桶、推拉门				
餐厅	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	铝扣板吊顶
	其它	餐边柜、包垭口				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	扣板吊顶
	其它	组合橱柜及吊柜、推拉门				
特殊情况说明	估价对象附带地下室，使用面积约 14 m ²					

4. 估价对象区位状况

位置状况	坐落与方位	乌鲁木齐市米东区古牧地中路南五巷 136 号 6 栋 2 层 1 单元 201 室
	与重要场所的距离	距乌鲁木齐市第 116 小学 300 米、距乌鲁木齐市第 101 中学 300 米，距乌鲁木齐市米东区人民医院 700 米，距米东区人民公园 1000 米，距汇佳商城 100 米，距丰源百货 300 米，与所在城市的重要设施距离多数在 1.0 公里以内；
	临街(路)状况	临南苑巷
	朝向	东西
	所在楼层/地上总层数	2 层/6 层
交通状况	道路状况	估价对象西临南苑巷，主要由南苑巷、古牧地中路构成其对外交通网络
	出入可利用交通工具	有 6001 路、6002 路、6003 路、6004 路、6005 路、6006 路等公交车，交通便捷度较优，出入可利用公交车、出租车等。
	交通管制情况	没有步行街、单行道、车辆限行、时间限行等交通管制。
	停车方便程度	小区内设有地上临时停车位，能满足停车需求，停车便捷度一般。
环境状况	自然环境	小区内绿化，自然环境较好。
	人文环境	周边主要以住宅小区物业为主，主要有阿里玛斯家园、馨和园小区、华鑫小区、兴泉小区等，人文环境较好。
	景观	周围景观有米东区人民公园等。

外部配套设施状况	基础设施	估价对象开发程度为宗地内外“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整，基础设施完善。
	公共服务设施	附近有乌鲁木齐市第116小学、乌鲁木齐市第101中学、乌鲁木齐市米东区人民医院、米东区人民公园、汇佳商城、丰源百货等公共设施较齐全。

5. 估价权益状况

建土地权益状况	土地所有权状况	/
	土地使用权状况	/
	土地使用管制	/
	他项权利设立情况	/
	其他形式限制权利情况	/
建筑物权益状况	房屋所有权状况	房屋所有权人：马明军，房屋所有权证：乌房权证米东区字第 2013391734 号
	抵押权利设立情况	无
	出租占用情况	自用
	拖欠税费情况	/
	查封等形式限制权利情况	估价对象已被乌鲁木齐市米东区人民法院查封，查封文号：（2020）新0109 执保 1216 号，查封起止时间：2020-11-30 至 2023-11-29
	其他形式限制权利情况	/

（五）价值时点

2022 年 5 月 12 日（根据现场查勘之日）

（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 2022 年 5 月 12 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、二次装修、地下室、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。

本次评估中，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就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的租金的确定、还原率等参数的选取这些遵循了替代原则。

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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日颁布，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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改城市房地产管理法的决定。本决定自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》（中华人民共和国主席令第74号，自2007年10月28日起施行，2019年4月23日第二次修正）
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》（国务院令第55号，1990年5月19日发布，2020年11月29日修订）

7. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

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. 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；（收益法采用出租方式适用）

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》（法释〔2018〕15 号，2018 年 9 月 1 日起实施）；

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）；

13. 《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》（2009 年 8 月 24 日，法释〔2009〕16 号）

14. 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，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

（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. 委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件

2. 委托书--（2022）新 0109 执 423 号

3. 估价人员实地勘察和估价机构掌握的相关资料；

4. 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住宅，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，估价对象为住宅用途物业，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住宅物业，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。

选用持有加转售模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_n}{(1+Y)^n}$$

式中：

V — 估价对象在价值时点的收益价值。

A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。

Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。

n — 估价对象的收益期或持有期。

V_n — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

(3) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产比较价值。

2. 运用收益法求取估价对象房地产收益价值。

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，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 12 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：98.15 平方米

房地产总价：（¥603524 元）

大写金额：人民币大写陆拾万零叁仟伍佰贰拾肆元整


评估单价为 6149 元/平方米

(十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 卢彩娜 注册号 6520210007	签名日期
卢彩娜	6520210007	卢彩娜	2022 年 6 月 2 日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2022 年 6 月 2 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
江策		2022年6月2日

(十二) 实地查勘期

2022年5月12日，并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期

2022年4月21日-2022年6月2日

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

二〇二二年六月二日

