

估价结果报告

一、估价委托人：新疆生产建设兵团奎屯垦区人民法院

联系人：岳鹏宾

联系电话：0992-3218960

二、机构名称：兆新评估咨询有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 108 号新世纪小区 1-28-A4

法定代表人（执行事务合伙人）：鲁金花

备案等级：一级

证书编号：乌房估证 1-009

有效期限：2022 年 02 月 21 日至 2025 年 02 月 21 日

三、估价目的

为委托方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

估价对象为建筑面积 98.41 平方米的建筑物及相应分摊的土地使用权，也包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

• 名称：王雪所有的住宅房地产；

• 坐落：奎屯市天北新区绿莹里 61 幢 192 室（实勘地址：奎屯市青年街绿莹里 61 号楼 1 单元 902 室）；

• 规模：成套住宅，房屋建筑面积为 98.41 平方米，所在层为 9 层；

• 用途：住宅房地产；

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
电话：0991-2316923、8877923（办）

• 权属：经估价人员现场查勘及了解，估价对象尚未取得《不动产权证书》，根据《情况说明书》显示，合同编号为 YS00033283 号，出卖人：奎屯鸿基房地产开发有限公司，买受人为王雪，估价对象所在宗地是以出让方式取得住宅用地，土地使用年期 2010 年 08 月 30 日至 2060 年 08 月 29 日止，尚未办理分证，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

他项权利设立情况：根据《不动产登记信息查询结果证明单》记载，至价值时点，估价对象已设立他项权利；他项权证号：奎房预奎字第 20138701 号，他项权利人：中国建设银行股份有限公司奎屯支行，一般抵押；债权数额：25 万元。

房地产限制权利信息：至价值时点，估价对象已被限制，限制人：王雪/李松晓/王雪；案号：（2020）兵 0701 执 264 号；设定日期：2021-01-20 17:41:33；结束时间：2024-01-20 0:00:00。

3、建筑物基本状况（见下表）：

合同编号	YS00033283		
出卖人	奎屯鸿基房地产开发有限公司		
买受人	王雪		
坐落	奎屯市天北新区绿莹里 61 幢 192 室 (实勘地址：奎屯市青年街绿莹里 61 号楼 1 单元 902 室)		
用途	成套住宅	面积	98.41 m ²
建成时间	2015 年	建筑结构	钢筋混凝土结构
四至	东至团结北路、南临准格尔路、西至青年街、北至人杰路		
设施设备	上水、下水、电、暖、通讯、天然气等设施齐备、完全		
装饰装修	楼层数：总层十六层（建筑层数地上 16 层），估价对象位于第九层。 建筑外墙：保温一体板 进户门：普通防盗门（单元门为电子防盗门） 室内：屋内地面铺设 80×80cm 地砖，墙面贴壁纸，顶部为二级吊顶刷乳胶漆； 厨房及卫生间：瓷砖地面，墙面为面砖，顶面刷乳胶漆。 窗户：塑钢窗。 单元布局为一梯二户，户型为三室二厅一厨一卫		
维护状况	设施维护状况良好，现正常使用中		

五、价值时点

地址：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座
电话：0991-2316923、8877923（办）

评估师接受评估委托后于 2022 年 07 月 08 日当日实地查勘现场，故本次价值时点定于 2022 年 07 月 08 日。

六、价值类型

1、价值类型及定义

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。

2、价值内涵

本次估价结果包括估价对象住宅用房及相应分摊的土地使用权，也包含室内不可拆卸的装饰装修，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益，本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价原则

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。

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

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。

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同

的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。

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。

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、财务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。

八、估价依据

1. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：

《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

《中华人民共和国土地管理法》（2019年08月26日中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；

《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号）；

《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）

《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日）。

《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知（中评协[2019]14号）

《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）

2. 技术标准、规程、规范：

《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；

《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）

3. 委托人提供的相关资料

(1) 《不动产登记信息查询结果证明单》；

(2) 《新疆生产建设兵团奎屯垦区人民法院委托书》(2021)兵 0701 执恢 35 号。

(3) 《情况说明书》

4. 受托方调查的有关资料：

①估价人员实地查勘及调查了解的相关资料

②估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）规定，房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法，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。

（一）根据估价目的和估价对象的用途，本次估价报告采用收益法及比较法进行评估，以下为选用比较法及收益法的定义、公式及理由：

1、比较法定义：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格或价值的方法。

计算公式：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

采用比较法的理由：估价对象为普通的商品住宅用房，且该用途房地产市场活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产的销售实例，本次采用比较法进行估价。

2、收益法定义：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格或价值的方法。

收益法（持有加转售）计算公式：

$$V=A_1/(Y-G) * \{1 - [(1+G)/(1+Y)]^t\} + V_t/(1+Y)^t$$

其中：V—收益法评估价值；

A_1 —房地产未来第一年期间收益；

Y—房地产报酬率；

G—期间收益的年递增率；

V_t —期末转售收益；

t—房地产持有期

采用收益法的理由：估价对象属于有潜在收益的住宅用房，且该用途房地产市场活跃，在同一区域内房地产市场上可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，本次采用收益法进行估价。

十、估价结果

估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照法定的估价工作程序，在认真分析现有文件、资料的基础上，采用比较法、收益法对估价对象房地产进行了分析、测算和判断，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析确定估价对象于价值时点 2022 年 07 月 08 日的估价结果如下：

评估总价：人民币 397380 元。

大写金额：人民币叁拾玖万柒仟叁佰捌拾元整。

单价：人民币 4038 元/m²，面积：98.41 m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
石晓艳	6520140011	
闫吉祥	6520220004	

十二、实地查勘期

2022 年 07 月 08 日

十三、估价作业期

2022 年 07 月 08 日至 2022 年 07 月 25 日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日算起（即 2022 年 07 月 25 日至 2023 年 7 月 24 日）。