



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室
地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路东四巷
联系人：刘燕
联系电话：0991-4648449

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司
机构注册地址：乌鲁木齐市青年路17号阳光花苑A座1006室
估价资质等级：国家二级
证书编号：新建估证2-040号
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供的《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》【(2016)新0104执字第2426号】，本次估价为刘连瑞与杨广才、福海县福翌房地产开发有限公司、乌鲁木齐市广英华工贸有限公司买卖合同一案中被执行人杨广才所有的房地产的市场价格进行鉴定评估，为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象概况

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围为：估价对象为杨广才拥有所有权的、位于乌鲁木齐市经济技术开发区巴黎路12号建银小区的一套住宅，包含室内装修及不可搬移的设备。

估价对象位于经济技术开发区巴黎路12号建银小区1-1-501室，委



托人没有提供房屋权属证书及土地使用证登记手续，其提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（2017-dak010-01745）载明建筑面积为 100.77 平方米，现场查勘为砖混结构住宅。

（二）土地基本状况说明

委托方及案件当事人没有提供土地权属资料，根据现场查勘，估价对象所处经济技术开发区巴黎路 12 号建银小区地段为乌鲁木齐市三级住宅用地，小区大宗地四至：东临深圳街，南临厦门路，西邻阿斯亚大厦、中亚南路，北临沙建小区。宗地形状较为规则；宗地外围达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通气和通暖，场地平整）。

（三）建筑物基本状况

估价对象所在建银小区为一个 1999 年建的老小区，该小区共一栋楼分四个单元，为砖混结构六层住宅楼；估价对象位于一单元第五层 501 室，南北朝向，建造年代：1999 年；该栋楼临街面一楼为门市店面。估价对象所处单元一梯两户，单元门为双扇防盗门配备语音系统。估价对象进户门为单扇防盗门，客厅地面铺设地砖，墙面刷白，屋顶刷白，卧室地面铺设木地板，墙面刷白，屋顶刷白，厨房地面铺设地砖，墙面贴磁砖，PVC 吊顶，有整体橱柜；卫生间地面铺设地砖，墙面满贴瓷砖，有电热水器；估价对象水、电、暖、气齐全并能正常使用。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2017 年 8 月 10 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即专业估价人员接受资产所有权人委托，核实估价对象在价值时点的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。

七、估价原则



1、现场查勘记录

2、现场影像资料

3、受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点，结合估价人员掌握的各种资料，本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

(一) 选用估价方法的说明：

1、比较法：估价对象为一套住宅，周围近期有交易案例，可以调查取得资料，可以选用比较法。

2、收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

(二) 选用估价方法的定义：

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比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。

2、收益法：运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的估价方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法、收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2017年8月10日的客观市场价格为：

房地产总价：¥530957 元

大 写：人民币伍拾叁万零玖佰伍拾柒元整。

房地产单价：¥5269 元/平方米（建筑面积）



大 写：每平方米建筑面积人民币伍仟贰佰陆拾玖元整
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	547080	514834
	建筑面积单价(元/m ²)	5429	5109
估价结果	总价(元)	530957	
	建筑面积单价(元/m ²)	5269	

特别提示：1、本次估价对象为杨广才拥有所有权的、位于乌鲁木齐市经济技术开发区巴黎路12号建银小区1-1-501室住宅的市场价值（包含室内装修及不可搬移的设备）。

2、委托方没有提供估价对象房地产权属证书，拍卖后办理权属转移应予以注意。

3、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

十一、注册房地产估价师

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	日期
王蔚鸿	6620020007		2017.8.23
吐雅	6519980023		2017.8.23

十二、实地查勘期

2017年8月10日至2017年8月11日

十三、估价作业期

2017年8月10日至2017年8月23日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一七年八月二十三日