



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市新市区友朋街108号绿水如蓝住宅小区6栋1层1单元101室住宅用途房地产市场价格价值进行了估价。

#### 一、估价对象

张华名下位于乌鲁木齐市新市区友朋街108号绿水如蓝住宅小区6栋1层1单元101室房地产，用途为住宅，建筑面积为102.01平方米，结构为砖混，修建于2008年，现状为空置。

#### 二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

#### 三、价值时点

2017年8月17日

#### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

#### 五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断。

#### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，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》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2017年8月17日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：637256元

大写金额：陆拾叁万柒仟贰佰伍拾陆元整

司法鉴定涉及张华名下位于乌鲁木齐市新市区友朋街107号绿水如蓝住宅小区6栋1层1单元101室住宅用途房地产价格评估



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

房地产单价：6247元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	645654	628766
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6329.32	6163.77
评估结果(取整)	总价(元)	637257	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6247	

### 七、特别提示

1、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值，未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2017年9月13日





## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院  
地址：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号  
承办法官：徐全林  
联系电话：18999902713

#### 二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司  
机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号  
统一社会信用代码：91650100773473125X  
房地产估价资质等级：贰级  
证书编号：新建估证2-002  
法人代表：刘世杰  
联系电话：8822403  
邮政编码：830002

#### 三、估价目的

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》[(2017)新0104执1936号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2017)新01法鉴评字第1030号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对中国建设银行股份有限公司新疆区分行营业部与张华公正债权文书一案涉及位于乌鲁木齐市新市区友朋街108号绿水如蓝住宅小区6栋1层1单元101室住宅房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象概况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区友朋街108号绿水如蓝住宅小区6栋1层1单元101室房地产，证载建筑面积为102.01平方米，用途为住宅，产权人为张华。

##### (二) 估价对象基本状况

##### 1、土地基本状况

本次评估未收集到估价对象土地使用权相关资料，经估价师现场查勘确定，估价对象为共有土地使用权，所在宗地东至森林总队，南



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

至名筑花都小区，西至紫宸迎宾综合住宅小区，北至友朋街；宗地形状为较规则长方形；基础设施开发程度达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气）。

### 2、估价对象建筑情况

经估价人员现场查勘，估价对象所处物业为一栋地上四层砖混结构住宅楼，外墙涂料粉刷（一层瓷砖墙裙），共三个单元，位于第一单元，对讲单元门，一梯两户，估价对象位于第一层，附带独立花园，花园位于单元门左边，由铁艺围栏维护，估价对象居左，防盗门入室，南北朝向，现户型布局为三室两厅一厨一卫；房屋整体装修为瓷砖地面，墙纸墙面，乳胶漆顶面，塑制包门框木门，塑钢窗带防护栏。厨房为瓷砖地面，瓷砖墙面，扣板吊顶，大理石台面橱柜、吊柜，厨房平移门外移至餐厅面积缩小；卫生间内为瓷砖地面、瓷砖墙面，扣板吊顶，洗手池、坐便器；室内自来水、排水、通讯、电、天然气、地暖等基础设施完备。估价对象现状保养一般，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为八五成新。至价值时点，权属清晰。

### （三）估价对象权利状况

#### 1、土地使用权益状况

未取得其土地产权资料。

#### 2、房屋建筑物权益状况

依据《房屋所有权证》[乌房权证新市区字第 2014434818 号]、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》载明，房屋所有权人为张华，房屋性质为存量房产，共有情况为单独所有，房屋坐落于新市区友朋街 108 号绿水如蓝住宅小区 6 栋 1 层 1 单元 101 室，证载建筑面积为 102.01 平方米，规划用途为住宅，产权来源于买卖，修建年代为 2008 年。

#### 3、他项权利

依据《房屋他项权证》[乌房他证新市区字第 2014359157 号]，房屋他项权利人为中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部，房屋所有权人为张华，房屋所有权证号为乌房权证新市区字第 2014434818 号，房屋坐落于新市区友朋街 108 号绿水如蓝住宅小区 6 栋 1 层 1 单元 101 室，他项权利种类为一般抵押，债权数额为人民币 500000 元，登记时间为 2014 年 11 月 12 日。

### 五、价值时点

司法鉴定涉及张华名下位于乌鲁木齐市新市区友朋街 107 号绿水如蓝住宅小区 6 栋 1 层 1 单元 101 室住宅用途房地产价格评估



## 新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

### 2、收益法

收益法也称为收益资本化法，其本质是以房地产的预期收益为导向求得房地产的价值或价格。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次采用报酬资本化法的全剩余寿命模式进行估价。

公式如下：

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

式中：V—收益价格（元或元/M<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元或元/M<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

### 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，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》、《房地产估价基本术语标准》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用市场法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点 2017 年 8 月 17 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：637256 元

大写金额：陆拾叁万柒仟贰佰伍拾陆元整

房地产单价：6247 元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079	刘世杰	2017.9.13
李新江	6520150008	李新江	2017.9.13

### 十二、实地查勘期

2017 年 8 月 23 日

### 十三、估价作业日期

2017 年 8 月 17 日至 2017 年 9 月 13 日

### 十四、估价报告使用期限

自 2017 年 9 月 13 日起至 2018 年 9 月 12 日止

### 十五、附件

1、《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》[(2017)新 0104 执 1936 号]