

4

敬克珍位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价格司法鉴定估价

估价结果报告

受贵院委托, 本公司对敬克珍名下的位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室住宅房地产进行了价格评估, 估价结果如下:

一、估价委托方

名称: 乌鲁木齐市米东区人民法院

二、房地产估价机构

名称: 新疆华远房地产评估有限公司
住所: 乌鲁木齐市高新区(新市区)天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室
法定代表人: 范新辉
资质等级: 壹级
证书编号: 新建估证【2015】1-003号
联系人: 张书杰
电话: 2336351、2336128

三、估价目的

为委托方办理成小梅与陈同林、敬克珍借款合同纠纷一案中的敬克珍名下位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室住宅用房及应分摊土地, 不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于特变阳光绿景, 小区四至为东至永丰南路, 南至广兴西街, 西至龙河南路, 北至碱沟西路。

估价对象所在楼栋为总层数四层(证载总层数为1-2层)的混合结构单元住宅楼, 外墙涂料, 单元电子防盗门, 塑钢窗。估价对象位于一单元第1-2层, 单元布局为一梯两户, 估价对象户型为四室二厅、一厨两卫, 建筑面积237.82平方米, 规划及现状用途为住宅, 建成年份为2006年。

估价对象目前维护状况良好, 室内进行了装修, 客厅地面贴地砖、卧室铺木地板, 墙面、顶棚为石膏板吊顶及乳胶漆, 厨房、卫生间地面均铺地砖, 墙面均为瓷砖, 顶棚均为扣板, 木门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全(装修状况详见影像资料)。

敬克珍位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价格司法鉴定估价

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市特变阳光绿景，宗区域内道路通达，周边道路有永丰南路、广兴西街、龙河南路、碱沟西路。公共交通便捷度一般，区域500米范围内有BRT6号线、613路、613路支线、Z03路等多趟公交车通过。附近有乌鲁木齐市第108中学、乌鲁木齐市第97小学、米东区新时代幼儿园、博雅医院、新疆米泉爱民医院等。人口聚集度较优，人流量较大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

估价对象已取得乌房权证米字第2016569098号《中华人民共和国房屋所有权证》，委托方未提供估价对象土地权属资料，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。

五、价值时点

依据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》，本次估价价值时点为2017年7月5日，估价人员实地查勘日为2017年8月1日。

六、价值定义

(一) 本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，包括房屋二次装修价值；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《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》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

3、委托方提供的相关资料

《房屋所有权证》；

《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》（（2017）新0109执302

敬克珍位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号11幢1单元102室房地产市场价格司法鉴定估价

号);

《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745号);

委托方提供的其他相关资料

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料;

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。

八、估价原则

在估价过程中,我们依据国家有关政策法规,遵循独立、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、遵循独立、客观、公正原则,应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。

2、遵循合法原则,估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则,估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、遵循替代原则,估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则,估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

九、估价方法

根据估价对象物业类型,本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法:

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1、搜集交易实例;

2、选取可比实例;

3、建立价格可比基础;

4、进行交易情况修正;

5、进行交易日期修正;

6、进行房地产状况修正;

7、求出比准价格。

收益法:

预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1、搜集有关收入和费用的资料; 2、估算潜在毛收入;

50

敬克珍位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价格司法鉴定估价

- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在2017年7月5日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1468063元，人民币大写金额壹佰肆拾陆万捌仟零陆拾叁元整，房地产单价为6173元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬(注册证号 6520110003) 刘彬 2017.10.10

注册房地产估价师 张书杰(注册证号 6520080006) 张书杰 2017.10.10

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2017年8月1日。

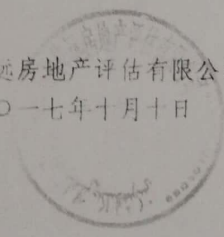
十三、估价作业日期

评估作业日期自2017年7月5日至2017年10月10日，评估报告提交日期2017年10月10日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一七年十月十日



46

敬克珍位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价格司法鉴定估价

条件发生变化时, 估价结果亦会发生变化。

2、依据接受委托之日, 本次评估价值时点确定为2017年7月5日, 完成实地查勘日期为2017年8月1日, 价值时点与完成实地查勘日期不一致, 本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、根据估价目的, 本次估价未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意!

四、不相一致假设

1、经估价人员现场查勘, 估价对象现状总层数为地上四层, 与证载总层数1-2层不一致, 本次评估按照现状层数进行描述。

2、依委托方要求, 本次评估价值包含房屋装修价值与《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》委托评估内容不一致, 提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

1、估价委托方只提供了《房屋所有权证》复印件, 未提供原件。

2、委托方未提供估价对象土地权属资料, 依据房地合一原则, 本次估价设定估价对象已取得合法土地使用权为前提进行估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内, 房地产市场或估价对象状况发生重大变化, 估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值, 未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本次估价目的仅为委托方办理成小梅与陈同林、敬克珍借款合同纠纷一案中的敬克珍名下位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价值提供价格鉴证, 不作其他估价目的使用, 若改变估价目的及使用条件, 需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托方, “估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章、估价师签字后方可使用。

6、未经估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他方式公开发表。

新疆华远房地产评估有限公司

二〇一七年十月十日

电话: 2336128、2833511

敬克珍位于乌鲁木齐市米东区碱沟西路576号14幢1单元102室房地产市场价格司法鉴定估价

(二) 本次估价结果包括应分摊土地使用权价值, 包括房屋二次装修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

五、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在2017年7月5日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为1468063元, 人民币大写金额壹佰肆拾陆万捌仟零陆拾叁元整, 房地产单价为6173元/建筑平方米。

六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文, 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! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一七年十月十日