

## 房地产估价报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2019】第 059 号

估价项目名称：孙慧艳名下位于古牧地西路街道办事处古牧地西路 225 号一套涉案住宅的市场价格

估 价 委 托 人：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：王蔚鸿 注册号：6620020007  
吐 雅 注册号：6519980023

估价报告出具日期：2019 年 10 月 19 日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

### 一、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书》【(2019)新0109执2487号】，本次估价为委托方核实估价对象[申请人胡金玲与被执行人王长发、孙慧艳民间借贷纠纷一案中孙慧艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路225号1幢2单元401室(权证号:00050392号)房屋]在现状状况下的房地产市场价格提供参考依据。

### 二、估价对象

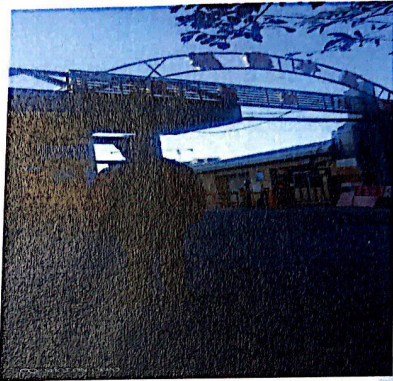
估价对象财产范围为：孙慧艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路225号1幢2单元401室(权证号:00050392号)房屋，估价结果包含室内不可搬移的设施、设备以及估价对象按照普通装修、可达到正常居住条件的价值，不含动产、债权债务及抵押权益；委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》作为评估依据。

根据其提供资料载明：房屋所有权人为：孙慧艳，产权证号：00050392号，幢号：1栋，房号：2单元401室，结构：混合结构，房屋总层数：6(-1)层，所在层数：4层，建筑面积：116.33平方米，房屋用途：住宅，产权来源：其他，登记时间：2010-03-18，竣工日期：2000年12月01日。

经现场查勘以及案件当事人指认，估价对象所处米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路225号实际为永丰北路109号福燕小区，位于古牧地西路北侧，永丰北路西侧。小区由永丰北路西侧的出入口进入，小区内绿化状况一般，未设配套地上停车位，卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所在1幢位于小区南侧，为一栋地上六层、地下一层(为地下室)的南北朝向临街建筑，建筑南侧临街一层为商铺，2-6

层为住宅，建筑目前正在做亮化工程，小区内部正在进行管道施工。估价对象所处1幢楼栋内部由一子母双扇防盗单元门（配备语音呼叫系统）进入，估价对象位于建筑2单元401室。入户门为单扇防盗门，因无法进入室内，室内装修状况不详。



福燕小区



估价对象

### 三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2019年10月14日。

### 四、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，即估价对象经适当营销后，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，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

### 五、估价方法

采用比较法和收益法。

### 六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，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2019年10月14日的客观市场价格为：

房地产总价：¥602008元

大 写：人民币陆拾万零贰仟零捌元整。



房地产单价： ¥5175 元/平方米（建筑面积）

大 写： 每平方米建筑面积人民币伍仟壹佰柒拾伍元整

特别提示： 1. 本次估价结果为孙慧艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办事处古牧地西路 225 号 1 幢 2 单元 401 室（权证号：00050392 号）房屋的房地产市场价值。

2. 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。

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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇一九年十月十九日

(一) 选用估价方法的说明:

1. 比较法: 估价对象为住宅用途, 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: 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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的, 遵循独立、客观、合法等估价原则, 选用比较法和收益法, 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 2019 年 10 月 14 日的客观市场价格为:

房地产总价: ¥602008 元

大 写: 人民币陆拾万零贰仟零捌元整。

房地产单价: ¥5175 元/平方米 (建筑面积)

大 写: 每平方米建筑面积人民币伍仟壹佰柒拾伍元整

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果估价方法及结果		比较法	收益法
测算结果	总价 (元)	631207	572809
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	5426	4924
估价结果	总价 (元)	602008	
	建筑面积单价 (元/m <sup>2</sup> )	5175	

特别提示: 1. 本次估价结果为孙慧艳名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地西路街道办

地 址: 中国新疆乌鲁木齐市红光山路 2588 号 电话: 0991-4881030 邮 编: 830004

事处古牧地西路 225 号 1 幢 2 单元 401 室（权证号:00050392 号）房屋的房地产市场价值，包含室内不可搬移的设施、设备以及估价对象按照普通装修。

2. 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。

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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

4. 委托方没有提供估价对象的土地权属证书，是否办理不详，提请注意。

### 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	姓名	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿	2019年10月19日
吐雅	6519980023	吐雅	2019年10月19日

### 十二、实地查勘期

2019年10月14日至2019年10月15日

### 十三、估价作业期

2019年10月14日至2019年10月19日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二〇一九年十月十九日

