

## 估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：汪平星

联系电话：0991-8553303

二、房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

地址（住所）：乌市新华北路 108 号红山新世纪 28 层 A 座

法定代表人：鲁金花

资质等级：国家壹级

资质证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877565、8877923

三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

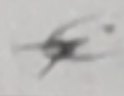
四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围：包括估价对象为建筑面积 86.73 平方米的建筑物及土地使用权面积 26.44 平方米的分摊土地，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

- 名称：李玉军所有的住宅房地产；
- 坐落：天山区五星路 21 号 2 栋 5 层 8 单元 501；
- 规模：单套住宅，房屋建筑面积为 86.73 平方米，对应分摊的土地使用权面积为 26.44 平方米；
- 用途：住宅房地产；



· 权属：权利人为李玉军，已取得权属证书，产别：私有，权属清楚。

### 3、土地基本状况：

估价对象四至：东临乌鲁木齐职业大学青年路校区；南临青年路；西临五星南路；北临建合园小区，土地开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。土地地势较平坦，无规划限制条件。

### 4、建筑物基本状况（见下表）：

产权证号	00182913		
所有权人	李玉军		
坐落	天山区五星路 21 号 2 栋 5 层 8 单元 501		
用途	住宅	面积	86.73 m <sup>2</sup>
建成时间	/	建筑结构	砖混
四至	东至乌鲁木齐职业大学青年路校区；南至青年路；西至五星南路；北至建合园小区		
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	建筑外墙：防水涂料 进户门：普通防盗门 窗户：均为塑钢窗。 室内地面铺木地板，墙面为墙纸，顶棚为乳胶漆，厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面面砖至顶，顶棚扣板吊顶		
维护状况	设施维护状况良好，现正常使用中		

### 五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2019 年 10 月 09 日当日实地勘查现场，故本次价值时点定于 2019 年 10 月 09 日。

### 六、价值类型

V----收益价值                      a----估价对象年净收益  
 r----报酬率                        n----未来可获收益的年限  
 g----年净收益增长率

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

根据委托目的，按照估价程序，遵循估价规范，估价人员采用科学的估价方法，结合估价经验，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估总价值：人民币 708324 元；

大写金额：人民币柒拾万零捌仟叁佰贰拾肆元整；

房地产单价：人民币 8167 元/平方米。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
洪泉峰	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册 65201100210021	洪泉峰
李松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006	李松

#### 十二、实地查勘期

2019年10月09日当日。(二零一九年十月九日 11:00 至二零一九年十月九日 11:40)

#### 十三、估价作业期

2019年10月09日至2019年10月24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