

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

机构地址：新疆乌鲁木齐市北站公路51号

联系人：杨川

联系电话：18997995602

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产土地评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场21楼A座

统一社会信用代码：91650102742216329X

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估等

备案等级：壹级

备案证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

#### (三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围

为陈华、方英名下位于乌鲁木齐市高新区河北东路258号华源国秀家园37栋5层4单元502室的房地产（包括建筑面积86.50m<sup>2</sup>房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。

##### 2. 估价对象基本状况

#### 估价对象基本状况一览表

房屋所有权人	陈华、方英	房屋权属证号	乌房权证高新区字第2009317721号、 乌房权证高新区字第2009317722号
坐落	乌鲁木齐市高新区河北东路258号华源国秀家园37栋5层4单元502室		
房屋规划用途	住宅	共有情况	共同共有
所在层数/总层数	5/6	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	86.50
结构	混合结构	产权来源	买卖

### 3. 土地基本状况

所属宗地座落于乌鲁木齐市高新区河北东路258号华源国秀家园，至价值时点当事人未提供国有土地使用证，宗地四至：东临四平路；南靠恒祥街；西依英澳北岸小区；北接河北东路。

所属宗地形状较规则，开发程度达到宗地红线内外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）、宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）“场地平整”。

### 4. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市高新区河北东路258号华源国秀家园37栋住宅楼，建筑总层数6层，混合结构，用途：住宅。建筑外墙：刷涂料，单元门：电子对讲防盗门，楼梯间：顶棚及墙面刷涂料、钢管扶手、砼踏步。

估价对象位于37栋5层4单元502室，一层2户，建筑面积为86.50m<sup>2</sup>，房屋户型为三室二厅一厨一卫。进户门：普通防盗门，客厅墙面贴壁纸，地面铺地板砖，木门，塑钢窗；卧室墙面刷乳胶漆，地面铺地板砖，木门；厨房：墙面贴面砖、地面铺地砖，木门；卫生间：墙面贴面砖、地面铺地砖，木门。

经估价人员实地查勘，建筑平面布置合理，能满足使用需要；房屋主体结构完好，地面、墙面、门窗等完好，给排水系统、电气系统等设施，均运行正常；整体维护保养较好，系完好房。价值时点房屋由被执行人居住。

### (五) 价值时点

以乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书[评估委托书编号：(2018)新0106执恢

后续开发的必要支出及应得的利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。

《房地产估价规范》的要求“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”，我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估分别选用比较法和收益法估价。

比较法测算房地产价值的基本公式： $\text{比准价值} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$

式中：P - 表示房地产价值

A - 表示房地产净收益


r - 表示房地产资本化率

n - 表示房地产收益期限

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行分析和测算，估价人员在认真分析乌鲁木齐市及估价对象所在区域内类似房产的总体价格水平及影响估价对象价值诸因素的基础上确定：陈华、方英名下位于乌鲁木齐市高新区河北东路258号华源国秀家园37栋5层4单元502室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019年1月23日）的房地产市场价值为人民币80.73万元，大写：人民币捌拾万零柒仟叁佰元整，折合单价：人民币9333.33元/平方米。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘从明	6520040005		2019年12月11日

孙志鹏	6619970003		年 月 日
-----	------------	--	-------

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2019 年 1 月 28 日 10:20~11:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2019 年 1 月 23 日至 2019 年 2 月 11 日。