

房地产估价报告

估价报告编号：新华远（估）字 2020 第 00172 号

估价项目名称：樊中和位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑
6 栋 4 层 1 单元 401 室住宅房地产司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张书杰（注册号：6520080006）

杨扬（注册号：6520190030）

估价报告出具日期：2020 年 06 月 28 日

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

电话：0991-2303960

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

致估价委托人函

新华远(估)字 2020 第 00172 号

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院:

受贵方委托,本估价机构委派注册房地产估价师张书杰(注册号:6520080006)、杨扬(注册号:6520190030)及助手房地产估价员王娜对估价对象进行了估价,有关内容报告如下。

估价目的:为委托方办理乌鲁木齐航旅联航空服务有限公司与樊中和其他案由一案中被执行人樊中和名下位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 6 栋 4 层 1 单元 401 室住宅房地产市场价格提供价值参考。

估价对象:水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 6 栋 4 层 1 单元 401 室住宅房地产;财产范围包括建筑物(不含室内装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,建筑面积 163.09 平方米;估价对象法定用途为住宅,实际用途为住宅,国有建设用地使用权类型出让;位于楼幢(总层数 6(-1)层)的第 4 层;建筑结构为钢混结构,带电梯,网络接线,有线电视,暖气,天然气,权属人为樊中和。

价值时点:2020 年 06 月 16 日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法、收益法。

估价结果:见下表

估价对象房地产市场价格评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
市场价值	8782	143.23
合计	—	143.23 (人民币壹佰肆拾叁万贰仟叁佰元整)

特别提示:(1)估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响,也不考虑原有租赁权和用益物权对价值的影响。(2)估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3)本估价结果不应作为价格实现的保证。(4)本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。(5)欲知详情,请阅读本估价报告全文。(6)相关当事人对本评估结果有异议的,应当自收到评估报告之日起 15 日内,向原房地产价格评估机构申请复核评估,并指出评估报告存在的问题。

新疆华远房地产评估有限公司(公章)

2020 年 06 月 28 日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



估价结果报告

一、估价委托人

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

资质等级：一级

营业执照统一社会信用代码：

91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

三、估价目的

估价目的是为委托方办理乌鲁木齐航旅联航空服务有限公司与樊中和其他案由一案中被执行人樊中和名下位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 6 栋 4 层 1 单元 401 室住宅房地产市场价格提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（不含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 6 栋 4 层 1 单元 401 室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为钢混结构，带电梯，网络接线，有线电视，暖气，天然气，总层数为 6（-1）层；估价对象位于地上第 4 层，建筑面积 163.09 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为樊中和。

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》摘录表

不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第 2011358226 号
权利人名称	樊中和
不动产单元号	650105011004GB00157F00010040
房屋坐落	水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 6 栋 4 层 1 单元 401 室
登记时间	2011 年 5 月 13 日
竣工时间	2009 年 12 月 24 日
房屋用途	住宅



房屋状况	建筑面积 (m ²)		套内建筑面积 (m ²)	其他
	163.09		/	
土地状况	宗地面积	土地分摊面积	土地使用年限	
	18992.25 平方米	—	/	
结构	钢混	产权来源	其他	

(三) 土地基本状况

1、小区四至：东至五星北路，南至化建安装公司家属院，西至建运司家属院，北至三星小区。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区Ⅲ级住宅用地。

2、土地使用权类型及土地使用期限：国有建设用地使用权类型为出让，剩余土地使用期限等于建筑物剩余经济耐用年限。

3、规划条件：较好。

4、开发程度：2009 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	钢混
设施设备	带电梯、网络接线、有线电视、暖气、天然气、水电、消防等设施齐全
装饰装修	外墙面涂料粉刷、铝合金窗；梯间普通装修，室内装修情况见表 4
建成时间及成新率	2009 年，按直线法测算成新率为 82%
使用及维护状况	使用正常，维护状况较好
外观	建筑物外观较好
建筑面积	估价对象建筑面积为 163.09 平方米
户型	平层（4 室 2 厅 2 卫）
层高	估价对象层高为 3 米
楼幢位置	不直接临街（路）
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 6（-1）层，估价对象位于第 4 层

室内装修一览表

表 4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	/	/	/	因条件所限，估价人员未能进入估价对象室内进行查勘
卧室	/	/	/	
厨房	/	/	/	
卫生间	/	/	/	
其他	铝合金窗；入户门为防盗门，户内木门；水、电、通讯、网络等配套设施齐全			



五、价值时点

依据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》委托之日，价值时点确定为 2020 年 06 月 16 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（不含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

- 1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，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或价格的原则。
- 2、合法原则。要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。
- 4、替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。
- 5、最高最佳利用原则。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；



- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、乌鲁木齐市人民政府颁发的《乌鲁木齐市城市土地基准地价成果更新技术报告》(2013年)。

(二) 估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)；

(三) 估价委托人提供的资料依据

- 1、《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》；
- 2、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》[不动产权证号：乌房权证水磨沟区字第 2011358226 号]复印件；
- 3、估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、乌鲁木齐市《2017 年建筑造价指标》(收益法中求取房屋重置价使用)及其他当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估算。

- 1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。
- 2、收益法是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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点(2020年06月16日)的最终估价结果见下表。



估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

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	签名	签名日期
张书杰	6520080006	张书杰	2020年6月28日
杨扬	6520190030	杨扬	2020年6月28日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年06月24日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020年06月16日至2020年06月28日。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

2020年06月28日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器





姓名	乌鲁木齐市水磨沟区人民法院——吴进超 王哲		
证件号码	65025115 65025114		
不动产单元号	650105011004GB00157F00010040		
不动产权证号	乌房权证水磨沟区字第2011358226号		
不动产坐落地址	水磨沟区五星北路77号天宇花苑6栋4层1单元401		
权利人名称	樊中和		
证件号	654221197404161230		
不动产状态	当前手	预售状态	已预告
产权来源	其他	建筑面积	163.09m ²
土地面积	18992.25m ²	土地分摊面积	
房屋用途	住宅(不动)	权利性质	不动
竣工时间	2009年12月24日	登记时间	2011年5月13日
异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产

查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2019)新0105执恢222号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-09-06~2022-09-05, 登记时间:2019-09-06

抵押权人:兴业银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行, 抵押人:樊中和, 不动产权证号:乌房水磨沟区他字第2011345269号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:620000元, 债权履行起止时间:2010-02-27~2032-02-27, 登记时间:2011-11-03

自2021年1月1日起,乌鲁木齐市水磨沟区不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记机构承接并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。
 申请人应当核实以上身份信息和结果信息,如信息有误请当场告知工作人员,如隐瞒不报或提供虚假信息,需自行承担法律责任。
 1. 如涉及国家机密,个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人。
 2. 查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。
 3. 实时生效。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备