

估价结果报告

一、估价委托人

乌鲁木齐市中级人民法院

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国经融资担保有限责任公司与新疆天泰投资有限责任公司，孙利仁，杨建华其他案由一案中涉及的杨建华位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖路二期11幢2单元401室房地产市场价值提供价格鉴证。

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南湖路二期11幢2单元401室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为砖混结构，无电梯，通暖气，天然气，总层数为5层；估价对象位于地上第4层，建筑面积73.95平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为杨建华。

房屋权属登记摘录表

不动产权证号	00270178			
权利人名称	杨建华			
共有情况	/			
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区南湖路二期11幢2单元401室			
登记时间	2001年7月10日			
房屋性质	存量房产			
房屋用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他

	5	73.95	/	
结构	砖混	产权来源	其他	

(三) 土地基本状况

1、小区四至：东至南湖北路，南至南湖北路西一巷，西至安居北路，北至空地。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区IV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划拨，土地使用期限为无限年期。

3、规划条件：较好。

4、开发程度：1998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	砖混
设施设备	无电梯,通暖气,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	1998年,按直线法测算成新率为 59%
使用及维护状况	使用正常,维护状况较好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积为 73.95 平方米
户型	二房一厅一厨一卫
层高	估价对象层高为 3 米
楼幢位置	临小区中庭,楼幢位置较好
朝向	估价对象为南北朝向
总楼层及层次	楼宇总层数为 5 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	无装修	无装修	无装修	
卧室	无装修	无装修	无装修	
厨房	无装修	无装修	无装修	
卫生间	无装修	无装修	无装修	
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

价值时点为估价人员实地查勘日,即 2019 年 11 月 22 日。

（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/T50291-2015）；
- 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、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院委托书》；
- 2、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（2019年11月22日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产评估结果表 表5

项目	比较法单价 (元/m ²)	收益法单价 (元/m ²)	估价结果	
			单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
市场价值	7633	7423	7528	55.67(人民币伍拾伍万陆仟柒佰元整)
合计			7528	55.67(人民币伍拾伍万陆仟柒佰元整)

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		年 月 日
刘彬	6520140003	刘彬	2019年12月20日

实地查勘日：2019年12月6日。

十三、估价作业期

估价作业期：2019年11月22日至2019年12月20日。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

