

101

收益法:

预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料;
- 2、估算潜在毛收入;
- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在 2019 年 08 月 01 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 393725 元, 人民币大写金额叁拾玖万叁仟柒佰贰拾伍元整, 房地产单价为 4758 元/建筑平方米。

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬 (注册证号 6520110003)

刘彬 2019.8.21

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)

张书杰 2019.8.01

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2019 年 08 月 08 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2019 年 08 月 01 日至 2019 年 8 月 21 日, 评估报告出具日期 2019 年 8 月 21 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自出具报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是, 随着时间的推移, 房屋的损耗和市场的变化, 其价格应做相应地调整, 甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一九年八月二十一日

估价结果报告

受贵院委托,本公司对单海燕名下位于克拉玛依市克拉玛依区西月潭小区久和园15栋27号(西月潭小区久和园15号楼3单元301室)房地产进行了价格评估,估价结果如下:

一、估价委托方

名称:乌鲁木齐市新市区人民法院

二、房地产估价机构

名称:新疆华远房地产评估有限公司

住所:新疆乌鲁木齐市高新区(新市区)天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

法定代表人:刘彬

资质等级:壹级

证书编号:新建估证【2015】1-003号

联系人:张书杰

电话:2303960、2833511

三、估价目的

为委托方办理申请执行人王书芳与被执行人聂宏亮、单海燕、新疆高汇贸易有限公司借款合同纠纷一案中涉及的单海燕名下位于克拉玛依市克拉玛依区西月潭小区久和园15栋27号(西月潭小区久和园15号楼3单元301室)房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为单海燕名下的位于克拉玛依市克拉玛依区西月潭小区久和园15栋27号(西月潭小区久和园15号楼3单元301室)住宅用房及应分摊土地,不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于克拉玛依市克拉玛依区西月潭久和园,小区四至为:东至西环路,南至幸福路,西至城西路,北至昆仑路。

估价对象所在楼栋为地下一层、地上六层的砖混结构单元住宅楼,外墙涂料,单元电子防盗门,塑钢窗。估价对象位于三单元第三层,单元布局为一梯两户,户型为二室二厅、一厨一卫,规划用途为住宅,建筑面积82.75平方米,修建年代为2009年。

估价对象目前维护状况良好,室内客厅及卧室地面铺设80*80地砖,