

估价结果报告

受贵院委托,本公司对王隆名下的位于经济技术开发区(头屯河区)玄武湖路666号宝能城3-C2栋37层3-01单元3709公寓住宅房地产进行了市场价格评估,估价结果如下:

一、估价委托方

名称: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

住所:新疆乌鲁木齐高新区(新市区)银川北路556号商住楼商铺310

法定代表人:刘彬

资质等级:一级

证书编号:乌房估证1-003号

联系人:张书杰

电话:2336128、2833511

三、估价目的

为委托方确定王隆诈骗罪执行一案中涉及的王隆名下位于经济技术开发区(头屯河区)玄武湖路666号宝能城3-C2栋37层3-01单元3709公寓市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为王隆名下的位于经济技术开发区(头屯河区)玄武湖路666号宝能城3-C2栋37层3-01单元3709公寓用房及应分摊土地、房屋室内二次装修,但不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象基本状况

估价对象位于宝能城公寓楼,小区四至为东至卫星路,南至凤凰山街,西至玄武湖路,北至云台山街。

估价对象所在楼栋为地下二层、地上四十层钢筋混凝土结构公寓楼,外墙贴保温一体板、玻璃幕墙,旋转玻璃门,塑钢窗。估价对象位于第三十七层,有六部客运电梯,估价对象户型为一室、一厨一卫,建筑面积51.89平方米,房屋用途为商业服务,产权来源为其他,估价对象所在宗地面积为56644.71平方米,建成年份为2017年。

估价对象目前出租用于栖息民宿,现状维护状况良好,地面均铺地砖,墙面均为壁纸,顶棚均为乳胶漆,卫生间及厨房地面均为地砖,墙面贴瓷砖,顶棚为集成吊顶,木门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

委托方未提供估价对象土地权属资料,估价对象位于乌鲁木齐市基

准地价商业用地一级地价覆盖范围内，基础设施条件为“七通一平”（“七通”是指宗地外通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气，“一平”是指宗地内场地平整）。

3、估价对象区位状况

估价对象位于宝能城公寓楼，宗地区域内道路通达，有卫星路、凤凰山街、玄武湖路、万寿山街、云台山街、莲湖路、天鹅湖路、澎湖路。公共交通便利度优，区域500米范围内有BRT5号线、5201路、5004路、5035路、5301路、K3路、海鸿专线3路等多趟公交车通过。附近有太百YOYO奥特莱斯、万达广场、万达中心、苏新宝能城幼儿园、乌鲁木齐国际医院、亿家汇好超市(万达广场乌鲁木齐经开店)、盛达广场、北新大厦、爱地大厦、爱地中心、北京银行、浦发银行、哈密商业银行、大绿谷、小绿谷等。人口聚集度优，人流量大。估价对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和宗地内场地平整。

4、估价对象权属状况

依据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，权利人名称为王隆，不动产单元号为650103800004GB00012F00060314，不动产权证号为乌房预经开字第15453485号，不动产状态为当前手，预告状态为已预告，产权来源为其他，建筑面积为51.89平方米，估价对象所在宗地面积为56644.71平方米，房屋用途为商业服务，房屋结构为钢筋混凝土，委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

五、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为2021年7月12日，估价人员实地查勘日为2021年8月13日。

六、价值定义

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值及房屋室内装修价值；

（三）依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋抵押、查封等因素，但考虑租赁权对估价对象价值的影响。

七、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

《中华人民共和国民法典》；

《中华人民共和国城市房地产管理法》；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- 3、建立价格可比基础;
- 4、进行交易情况修正;
- 5、进行交易日期修正;
- 6、进行房地产状况修正;
- 7、求出比准价格。

收益法:

预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的报酬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。

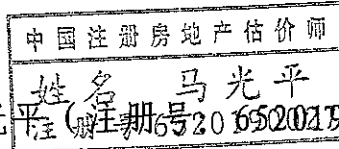
- 1、搜集有关收入和费用的资料;
- 2、估算潜在毛收入;
- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的报酬率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

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2021年7月12日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为430064元, 人民币大写金额肆拾叁万零陆拾肆元整, 房地产单价为8288元/建筑平方米。

十一、估价人员

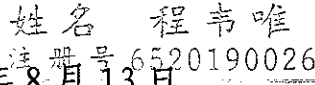
注册房地产估价师 马光平 (注册号 6520190027) 马光平 2021.8.20



注册房地产估价师 程韦唯 (注册号 6520190026) 程韦唯 2021.8.20.

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2021年8月13日。



十三、估价作业日期

评估作业日期自2021年7月12日至2021年8月20日, 评估报告出具日期2021年8月20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

二〇二一年八月二十日

