

房地产估价报告

估价项目名称：马生有、马玉梅位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇太平渠村四队的工房（厂房）及平房及其附属物价值的评估报告

委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

估价人员： 戴 涛 （注册证号：6520020036 ）
 陈应林 （注册证号：6520060035 ）

估价作业日期：2016年09月01日-09月30日

估价报告出具日期：2016年09月30日

估价报告编号：新德旺房估字第201604016号

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

我单位接受委托,对马生有、马玉梅位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇太平渠村四队房产及其附属物市场价值进行了客观、公正的评估,评估结果如下:

一、估价目的:为委托方确定双方当事人民间借贷纠纷一案所涉及的房产及附属物价值提供价值参考依据。

二、估价对象

估价对象位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇太平渠村四队,房屋所有权人:马生有、马玉梅,本次估价对象房产及附属物情况详见一览表。

2.1 房产情况一览表

序号	内容	面积 (m ²)	结构	层高 (米)
1	房产	108.75	砖混	3.30
2		264.20	混合结构	4.3-5.25
3	小计	372.95		

2.2 附属物情况一览表

序号	内容	附属物名称	单位	数量
1	附属物	混凝土地坪	平方米	140.08
2		砖围墙带抹灰及刷白	平方米	50.23
3		铁大门	平方米	8.46
4		砖砌门垛带抹灰	立方米	1.37
5		钢架棚	平方米	109.32

三、价值时点:2016年09月01日(根据人民法院出具的司法鉴定委托书—016)新0109执828号)。

四、价值类型:

1、价值类型及定义

本次估价结果为房产的建安造价。建安造价是由直接费,间接费,利润,人材机价差,增值税销项税额构成。直接费由直接工程费和措施费构成。直接工程费由人工费、材料费和机械费组成。措施费由可计量措施费、施工组织措施费构成。间接费由规费及企业管理费组成,规费由工程排污费、社会保障费、住房公积金、危险作业意外伤害保险、大型机械设备检验检测费组成。利润是指计入建筑安装工程造价的利润。于价值时点

2016年09月01日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产、房屋室内二次装修,不包含其应分摊的土地使用权价值。

五、估价方法:由于此类物业近期同一供需圈类似房地产交易实例较少,不适合采用市场比较法,故本次评估方法选用采用建安造价求取房产价值。

六、估价结果:

估价对象房产及其附属物为:大写人民币叁拾万零玖仟柒佰贰拾贰整(人民币309722元);

其中房产评估价值为:大写人民币贰拾柒万贰仟玖佰柒拾玖元整(人民币272979元)(详见房产价值一览表);

附属物评估价值为:大写人民币叁万陆仟柒佰肆拾叁整(人民币36743元)(详见附属物评估价值一览表);

房产评估价值一览表

序号	内容	面积(m ²)	结构	层高(米)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	房产	108.75	砖混	3.30	1049.24	114105
2		264.20	混合	4.3-5.25	601.34	158874
3	小计	372.95				272979

备注:混合结构为砖墙+彩钢顶结构。

附属物评估价值一览表

序号	内容	附属物名称	单位	数量	单价(元)	评估价	备注
1	附属物	混凝土地坪	平方米	140.08	90.00	12607	
2		砖围墙带抹灰及刷白	平方米	50.23	110.00	5525	
3		铁大门	平方米	8.46	200.00	1692	
4		砖砌门垛带抹灰	立方米	1.37	380.00	521	
5		钢架棚	平方米	109.32	150.00	16398	
6		小计					36743

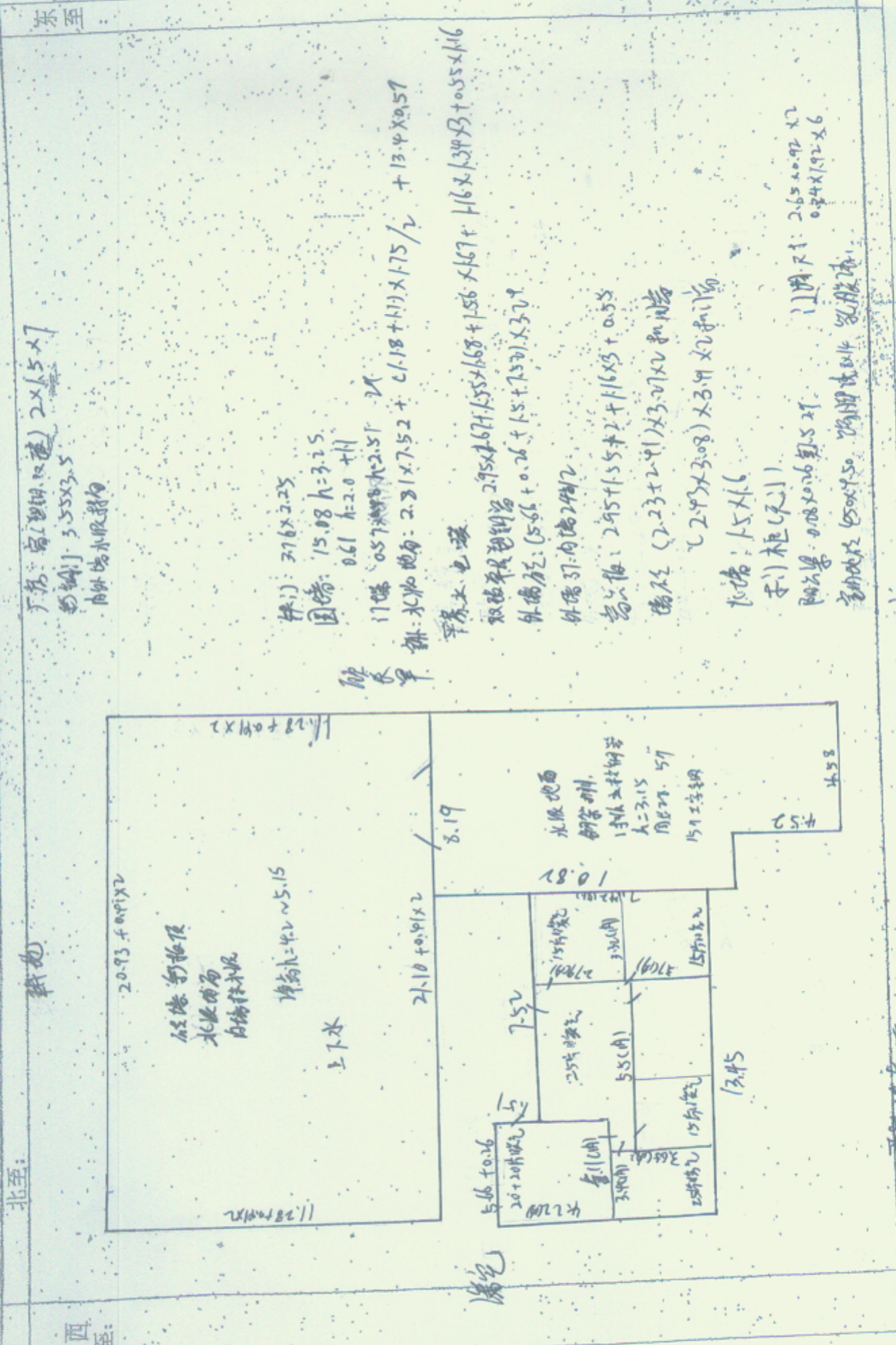
七、特别提示:估价报告有效期自报告完成之日起一年(自2016年09月30日起至2017年09月29日止)。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法人代表:


2016年09月30日





南至: 曹家巷 5.16
中墙: 1.5 x 1.5
东墙: 1.5 x 1.5

房屋整幢面积（实测）成果表

委托单位		乌鲁木齐市米东区人民法院			
建筑物座落		乌鲁木齐市米东区古牧地镇太平渠村四队			
建筑物名称		马生有、马玉梅的工房（厂房）及平房	建筑物用途	/	
测量结果	建筑物建成年代	/	建筑物结构	* 砖混 混合	
	建筑物地上层次	1	建筑物地下层次	/	
	总建筑面积(m ²)	372.95	人防设施建筑面积	/	
	总建筑面积(m ²)		372.95		
	厂房建筑面积(m ²)		264.20		
	平房建筑面积(m ²)		108.75		
审核					
测绘单位	新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）				
资质等级	丁级				
测绘人员	卢彩娜				
检核人员	戴涛				
测量日期	2016年9月9日				
				测绘单位（盖章）：	