

# 房地产估价报告

关于倪红（乌鲁木齐市米东区鼎盛欧式构件厂）位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇西工村三队房产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）

估价报告出具日期：2016年10月26日

估价报告编号：新德旺房估字第201604019号



# 致委托方函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

我单位接受委托,对倪红(乌鲁木齐市米东区鼎盛欧式构件厂)位于乌鲁木齐市米东区古牧地镇西工村三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西工村三队,房屋所有权人:倪红(乌鲁木齐市米东区鼎盛欧式构件厂),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

房产情况一览表

序号	栋号	总层数	所在层数	建筑面积m <sup>2</sup>	层高(米)	备注
1	1栋	1层	1层	95.02	2.60	建筑结构为:砖木。
2	2栋	1层	1层	108.74	2.3-2.9	建筑结构为:砖木。
3	3栋	1层	1层	25.08	2.37-2.67	建筑结构为:砖木。
4	4栋	1层	1层	10.13	2.45	建筑结构为:砖木棚(三面墙体维护)。
5	5栋	1层	1层	82.55	3-3.48	建筑结构为:砖木棚(三面墙体维护)。
6	6栋	1层	1层	56.74	2.3-2.77	建筑结构为:砖木棚(三面墙体维护)。
7	7栋	1层	1层	18.98	2.44	建筑结构为:彩钢铁皮顶棚,水泥柱支撑(一面墙体维护)。
8	8栋	1层	1层	50.74	2.38-2.80	建筑结构为:砖木简易棚(三面墙体维护)。
9	9栋	2层	2层	58.01	2.38-2.80	建筑结构为:砖混砖木简易棚(三面墙体维护)。
10	10栋	3层	3层	87.47	2.83	建筑结构为:砖木。
合计				593.46		



## 2.2 附属物情况一览表

序号	内容	序号	附属物名称	单位	数量
1	附属物	1	砖围墙带抹灰(厚度为370mm)	平方米	16.74
2		2	铁大门	平方米	18.66
3		3	砖砌门垛带抹灰	立方米	3.60
4		4	门垛子造型	个	4.00
5		5	水泥地坪	平方米	444.54
6			合计		

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--(2016)新0109执919-2号)。

## 四、价值类型：

## 1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的重置成本价。重置成本价是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建减去折旧来求取估价对象的价值。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。折旧是指各种原因造成的估价对象价值的实际减损，其金额为估价对象在价值时点的市场价值与在价值时点的重新购建价格之差。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重置成本法求取房产价值。

## 六、估价结果：

估价对象房地产及其附属物为：大写人民币叁拾贰万贰仟壹佰伍拾肆



整(人民币 322154 元);

其中房产评估价值为: 大写人民币贰拾柒万捌仟柒佰陆拾玖整(人民币 278769 元)(详见房产价值一览表);

附属物及其装修评估价值为: 大写人民币肆万叁仟叁佰捌拾伍整(人民币 43385 元)(详见附属物评估价值一览表);

房产评估价值一览表

序号	栋号	总层数	所在层数	建筑面积 m <sup>2</sup>	层高(米)	备注	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	1 栋	1 层	1 层	95.02	2.6	建筑结构为: 砖木。	638	60575
2	2 栋	1 层	1 层	108.74	2.3-2.9	建筑结构为: 砖木。	450	48933
3	3 栋	1 层	1 层	25.08	2.37-2.67	建筑结构为: 砖木。	450	11286
4	4 栋	1 层	1 层	10.13	2.45	建筑结构为: 砖木棚 (三面墙体维护)。	330	3343
5	5 栋	1 层	1 层	82.55	3-3.48	建筑结构为: 砖木棚 (三面墙体维护)。	390	32195
6	6 栋	1 层	1 层	56.74	2.3-2.77	建筑结构为: 砖木棚 (三面墙体维护)。	330	18724
7	7 栋	1 层	1 层	18.98	2.44	建筑结构为: 彩钢铁皮 顶棚, 水泥柱支撑(一 面墙体维护)。	150	2847
8	8 栋	1 层	1 层	50.74	2.38-2.80	建筑结构为: 砖木简易 棚(三面墙体维护)。	350	17759
9	9 栋	1 层	1 层	58.01	2.38-2.80	建筑结构为: 砖混砖木 简易棚(三面墙体维 护)。	350	20304
10	10 栋	1 层	1 层	87.47	2.83	建筑结构为: 砖木。	718	62803
合计				593.46				278769

附属物评估价值一览表

序号	内容	序号	附属物名称	单位	数量	单价(元)	评估价值 (元)	备注
1	附属物	1	砖围墙带抹灰(厚度为 370mm)	平方米	16.74	110.00	1842	
2		2	铁大门	平方米	18.66	200.00	3732	
3		3	砖砌门垛带抹灰	立方米	3.60	380.00	1368	



4		4	门垛子造型	个	4.00	220.00	880	
5		5	水泥地坪	平方米	444.54	80.00	35564	
6		合计					43385	

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10月26日起至2017年10月25日止）。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法人代表：

2016年10月26日



一、估价对象概况  
 二、估价目的  
 三、估价时点  
 四、价值定义  
 五、估价依据  
 六、估价原则  
 七、估价方法  
 八、估价结果  
 九、估价人员  
 十、作业日期  
 十一、估价报告有效期



# 测量成果报告

## 委托方单位名称:

乌鲁木齐市米东区人民法院

## 测量项目名称:

1-10 栋楼

## 测量方单位名称:

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法定代表人: 张岚

## 测量资格等级:

丁级

资格证号: 65101046

## 作业日期:

本次测绘作业的日期为 2016 年 09 月 01 日-2016 年 10 月 26 日

## 测量人员:

测量员: 魏海娥、江策、刘松

核算员: 魏海娥

审核员: 戴涛

## 结论:

受乌鲁木齐市米东区人民法院委托, 我公司对座落于乌鲁木齐市米东区古牧地镇西工村三队 1-10 栋楼进行了面积测算, 总面积 593.46 平方米, 详见房产明细表。

## 测算过程及面积测算说明

### (一) 整栋房屋建筑面积测算方法

根据该房屋实测平面图尺寸, 采取对应边相等的原则, 绘制房屋分层, 分户平面图, 计算各层水平投影面积, 各层水平投影面积之和即为整栋房屋建筑面积。

## 测算成果检查与审核:

该测算项目严格依照国标《GB/T17986.1-2000, GBT17986.2-2000》, 对有公共面积用房进行了研究和讨论, 确认用房面积的性质成图后进行测算。图纸与计算成果由作业小组自检后, 报送质量检查部门审核通过。

## 执行技术标准:



GB/T17986.1-2000《房产测量规范第1单元：房产测量规范》

GB/T17986.2-2000《房产测量规范第2单元：房产图图式》

### 参考资料：

实测数据。

### 应用软件：

采用南方测绘软件《SHIS2.0房产信息系统》

### 郑重声明：

- 1、本测算成果加盖新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)公章方可生效，复印件无效。
- 2、本次所计算结果为房屋建筑面积测算，仅为委托方提供面积参考数据。  
本报告为实测报告，所依据的数据以实际测量双方认可的数据为准。
- 3、本次核算成果经检查成果可靠，能满足国家规范要求。
- 4、我所提交资料应包括：
  - (1)测算成果报告书
  - (2)房屋整栋面积成果表、楼栋面积明细表、房产分栋图。
  - (3)房产测绘资格证书及企业法人营业执照复印件
- 6、本测算成果报告完成后，从呈交给委托方之日起，十五日之内，若委托方对本测算成果异议，可向测量方单位提出，双方协商处理。逾期测量方不予受理。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

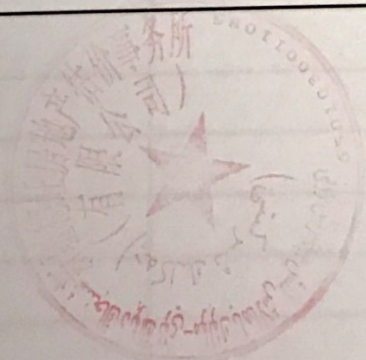
法定代表人：

2016年10月26日





# 房屋整栋面积（实测）成果表

委托单位名称		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西工村三队		
建筑物名称		1-10栋楼	建筑物用途	住宅、厂房
测量结果	建筑物建成年代	/	建筑物结构	砖木、其他
	建筑物地上层次	1层	建筑物地下层次	/
	总建筑面积	593.46	人防建筑面积	/
	总建筑面积		593.46	
	1栋建筑面积m <sup>2</sup>		95.02	
	2栋建筑面积m <sup>2</sup>		108.74	
	3栋建筑面积m <sup>2</sup>		25.08	
	4栋建筑面积m <sup>2</sup>		10.13	
	5栋建筑面积m <sup>2</sup>		82.55	
	6栋建筑面积m <sup>2</sup>		56.74	
	7栋建筑面积m <sup>2</sup>		18.98	
	8栋建筑面积m <sup>2</sup>		50.74	
	9栋建筑面积m <sup>2</sup>		58.01	
	10栋建筑面积m <sup>2</sup>		87.47	
核对	ΣS建筑面积=593.46m <sup>2</sup>			
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	魏海娥			
验核人员	戴涛			
测量日期	2016年10月			



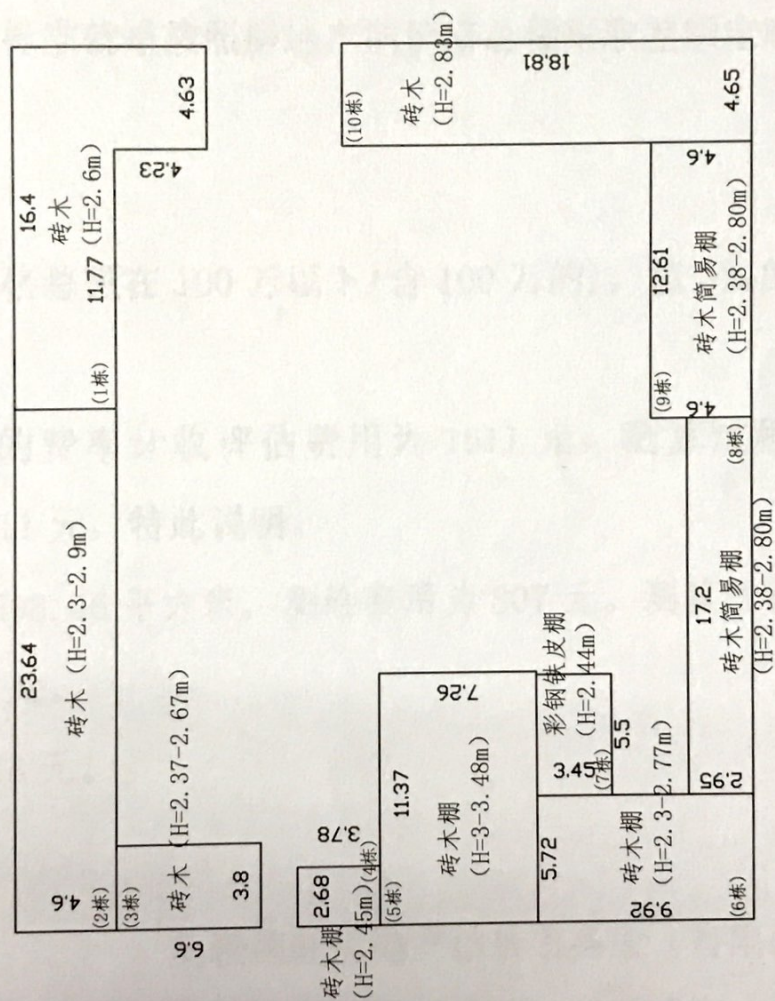




# 房屋分层分户图

丘号		结构	砖木、其他	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	
幢号	1-10栋	总层数	1	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	
户号		层数	1	总面积, m <sup>2</sup>	593.46
产权人		座落	乌鲁木齐市米东区羊毛工镇卧龙岗村		
			比例尺	1:200	

标注单位: ( \_米)



2016年10月

备注: 图中所注尺寸均为外墙线到外墙。详见房产明细表。

制图: 魏海娥

测算:

魏海娥

审核:

戴涛



孟宪霞与倪红民间借贷纠纷一案所涉  
及资产的  
评估报告书

新华评报字（2016）第 9-005 号

新疆华鼎资产评估事务所



中国·新疆



# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月5日

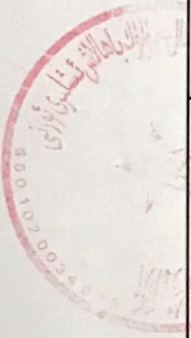
产权持有者：倪红

金额单位：人民币万

项 目	账面价值		评估价值	增减值 C=B-A	增值率 % D=C/A×100%
	A	B			
1 流动资产					
2 非流动资产		7.63			
3					
4 其中：可供出售金融资产 持有至到期投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 投资性房地产					
8 固定资产		0.48			
9 在建工程					
10 工程物资					
11 固定资产清理					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 无形资产					
15 开发支出					
16 商誉					
17 长期待摊费用					
18 递延所得税资产					
19 其他非流动资产					
20 资产总计		8.11			

评估机构：

法定代表人：



项目负责人：

签字注册资产评估师

