

28 ②

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区河北东路 966 号康城·果岭二期 1 栋 4 层 F 单元 409 室房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬(注册证号 6520110003)
张书杰(注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：二〇一六年二月十八日

估价报告编号：新华远（估）字 2015 第 01133 号

估价结果报告

受贵院委托，本公司对乌鲁木齐市新市区河北东路966号康城·果岭二期1栋4层F单元409室住宅房地产进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托人

名称：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

住所：乌鲁木齐市人民路38号“新宏信大厦”18楼1803室

法定代表人：范新辉

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中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行与被执行人新疆新欣肥料科技发展有限公司等其他合同纠纷一案中涉及的张鲁旭名下位于乌鲁木齐市新市区河北东路966号康城·果岭二期1栋4层F单元409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

估价对象为乌鲁木齐市新市区河北东路966号康城·果岭二期1栋4层F单元409室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修。

2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于康城·果岭二期，小区四至为东至盛海路，南至康城果岭小区，西至长沙路，北至河北东路。

估价对象所在楼栋为地下一层、地上二十六层钢筋混凝土结构单元住宅楼，外墙瓷砖，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于F单元第四层，估价对象户型为两室两厅、一厨一卫，证载建筑面积84.44平方米，规划及现状用途为住宅，修建年代为2012年。

估价对象目前维护状况良好，室内进行了装修，客厅及卧室地面为地砖，墙面及顶棚均为乳胶漆，卫生间及厨房地面均为地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为扣板，木门、塑钢窗。水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

3、估价对象区位状况

估价对象位于乌鲁木齐市康城·果岭二期，宗区域内道路通达，周边主次干道有河北东路、天津路、长沙路、盛海路。公共交通较为便捷，区域500米范围内有52路、52路区间、503路、526路、701路、922路、303路等多趟公交车通过。附近有乌鲁木齐市第四十四中学、新疆警官高等专科学校南区、新疆供销学校、中国工商银行、中国建设银行、交通银行、中信银行、华润万家超市、爱家超市、康城果岭住宅小区、嘉华园住宅小区、星汇立方住宅小区、嘉盛园住宅小区、紫金长安住宅小区等。人口聚集度较优，人流量较优。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、通暖和场地内平整。

4、估价对象权属状况

依据《鉴定委托书》相关信息及调取的房产权属资料显示，估价对象房屋预售合同号为YS0222129号，出卖人为新疆恒利达投资有限公司，买受人为张鲁旭。委托方未提供估价对象土地权属资料，依据委托方提供的《商品房预售合同》估价对象土地使用权类型为出让，土地使用年限为2010年10月26日至2060年10月25日止。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

依据鉴定委托书，本次估价价值时点2015年11月25日，作为取价依据，估价人员实地勘察日为2015年12月7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，不包括房屋二次装修价值；

(三) 依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素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》；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

《中华人民共和国担保法》。

2、技术标准、规程、规范

- 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。

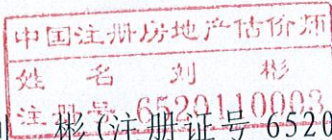
- 1、搜集有关收入和费用的资料;
- 2、估算潜在毛收入;
- 3、估算有效毛收入;
- 4、估算运营费用;
- 5、估算净收益;
- 6、选用适当的资本化率;
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

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2015年11月25日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为541598元, 人民币大写金额伍拾肆万壹仟伍佰玖拾捌元整, 房地产单价为6414元/建筑平方米。

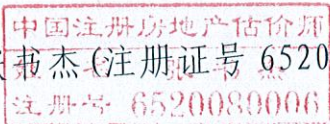
十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬 (注册证号 6520110003)



刘彬

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)



张书杰

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为2015年12月7日。

十三、估价作业日期

评估作业日期2015年11月25日至2016年2月18日, 评估报告提交日期2016年2月18日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。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
二〇一六年二月十八日

