

28③

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街 2233 号盛大花园小区 1 栋 1 单元 401 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 01134 号

## 估价结果报告

受贵院委托，本公司对乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街 2233 号盛大花园小区 1 栋 1 单元 401 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王彦名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街 2233 号盛大花园小区 1 栋 1 单元 401 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沙依巴克区克拉玛依西街 2233 号盛大花园小区 1 栋 1 单元 401 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盛大花园，小区四至为东至西环中路，南至阿克苏街，西至阿克苏街，北至九家湾水库。

估价对象所在楼栋为总层数六层砖混结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第四层，单元布局为一梯两户，估价对象户型为三室两厅、一厨一卫，证载建筑面积 113.35 平方米，规划及现状用途为住宅，产权来源为买卖，修建年代为 2007 年。

估价对象于目前维护状况良好，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盛大花园，宗地区域内道路通达，周边主

次干道有西环中路、克拉玛依西街、阿克苏街。公共交通较为便捷，区域500米范围内有23路、34路、37路、66路、98路、305路、311路、921路、922路、926路等多趟公交车通过。附近有乌鲁木齐市第七十一小学、新疆·大学科技园农业大学分园、新疆红十字慈济医院、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、北园春农产品中心批发市场、恒昌恒业住宅小区、焦煤集团住宅小区、塞外江南住宅小区等。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》相关信息调取的房产权属资料显示，估价对象所有权证号为乌房权证沙依巴克区字第2009332775号，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，估价人员实地查勘日为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

《房地产估价规范》；

《房地产估价基本术语标准》；

《城镇土地估价规程》。

#### 3、委托方提供的相关资料

《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》（（2015）乌中执字第313

号);

《乌鲁木齐市人民法院司法鉴定、拍卖确认书》((2015)乌中委鉴字第962号);

委托方提供的其他相关资料

4、估价人员调查收集的相关资料

估价人员实地查勘、调查所获取的资料;

估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 八、估价原则

在估价过程中,我们依据国家有关政策法规,遵循独立、客观、公正原则;合法原则;价值时点原则;替代原则;最高最佳利用原则。

1、遵循独立、客观、公正原则,应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、遵循合法原则,估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、遵循价值时点原则,估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、遵循替代原则,估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则,估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

## 九、估价方法

根据估价对象物业类型,本次评估基本方法选取比较法和收益法两种方法。

比较法:

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1、搜集交易实例;

2、选取可比实例;

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 711838 元,人民币大写金额柒拾壹万壹仟捌佰叁拾捌元整,房地产单价为 6280 元/建筑面积。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师 刘彬(注册证号 6520110003)

中国注册房地产估价师

姓名 刘彬

注册号 6520110003

刘彬

注册房地产估价师 张书杰(注册证号 6520080006)

中国注册房地产估价师

姓名 张书杰

注册号 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

评估作业日期自 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

