

## 估价结果报告

受贵院委托，本公司对周奇英名下的位于中山市坦洲镇南坦路 9 号海伦花园 55 座 203 房房地产进行了价格评估，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：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

为委托方办理段爱华与崔广华、周奇英、乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中的财产周奇英所有位于广东省中山市坦洲镇南坦路 9 号海伦花园 55 座 203 室房屋（粤房地产证中府字第 0212010953 号）的市场价值提供价格鉴证。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为周奇英所有的位于中山市坦洲镇南坦路 9 号海伦花园 55 座 203 房住宅用房、应分摊土地及房屋室内二次装修，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

估价对象所在住宅小区位于中山市坦洲镇海伦花园，小区四至为东至小区巷道，南至南坦路，西至英利街，北至永顺街。

估价对象所在楼栋为总层数十八层的框架结构单元住宅楼，外墙瓷砖，单元钢化玻璃门，铝合金窗。估价对象位于第二层，估价对象户型为三室一厅、一厨一卫，房屋建筑面积 91.67 平方米，房屋登记规划用途为住宅，建成年份为 2011 年。

经估价人员实地调查或查勘估价对象目前维护状况良好，水、电、燃气等基础设施设备齐全。

#### 3、估价对象区位状况

估价对象位于广东省中山市坦洲镇海伦花园小区，宗地区域内道路通达，周边主次干道有京珠高速路、坦神路、南坦路等。公共交通一般，区域500米范围内有687路环线公交线路通过、站流量一般，保障度一般。附近有海伦堡幼儿园、七村小学、同胜小学、坦洲医院、南溪客运站、金斗湾汽车站、交通银行、上海浦发银行、中国工商银行、中国银行、坦洲中心市场、南溪市场等。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“六通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气，宗地内场地平整。

#### 4、估价对象权属状况

估价对象已取得粤房地权证中府字第0212010953号《房地产权证》及国（2012）易3301449号《土地使用权证》，权利人为周奇英，房地产登记字号：2012-易3301449。登记坐落为中山市坦洲镇南坦路9号海伦花园55座203房，土地使用权类型为出让，土地权属性质为国有，用途为商住，使用期限为2066-02-09。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2017年1月18日，估价人员实地查勘日为2017年2月8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）本次估价结果包括房屋应分摊土地使用权价值、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》。

#### 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 2017 年 1 月 18 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 1126349 元, 人民币大写金额壹佰壹拾贰万陆仟叁佰肆拾玖元整, 房地产单价为 12287 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)

注册房地产估价师 张书杰 (注册证号 6520080006)

#### 十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2017 年 2 月 8 日。

#### 十三、估价作业日期

评估作业日期自 2017 年 1 月 18 日至 2017 年 2 月 14 日, 评估报告提交日期 2017 年 2 月 14 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  
二〇一七年二月十四日