

(二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见下表：

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	王学智位于乌鲁木齐市湖州路1504号老黑大盘鸡旁边四层自建房的涉案住宅房地产市场价值评估报告			
	坐落	乌鲁木齐市湖州路1504号老黑大盘鸡旁边四层自建房			
	规模	建筑面积为1941.93平方米			
	用途	规划用途	住宅	登记用途	/
		实际用途	空置		
	权属	土地所有权		集体所有	
		土地使	权利种类	/	
		用权	土地使用权人	/	
		房屋所	所有权人	/	
		有权	所有权证号	/	

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况
项目名称	王学智位于乌鲁木齐市湖州路1504号老黑大盘鸡旁边四层自建房的涉案住宅房地产市场价值评估报告
坐落	乌鲁木齐市湖州路1504号老黑大盘鸡旁边四层自建房
土地使用权证号	/
土地使用期限	/
土地使用权面积(m ²)	/
四至	估价对象北至湖州路东五巷，南至老黑大盘鸡，西至湖州路，东至

	宁波街北十巷
开发程度	宗地内外达到“六通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、供暖）和场地平整
形状	估价对象所在住宅土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利

（四）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	框架
设施设备	估价对象房内安装有门、窗、水、电、暖等。
建成时间	本次估价设定估价对象修建年代为 2015 年
使用及维护状况	现状良好，可使用正常
装饰装修	估价对象为一幢地下一层、地上四层的建筑，其附属设施指室内二次装修。 估价对象入户门：型材门；外墙涂料，室内地砖地面、混水墙面及顶、局部地砖墙砖；地下室：水泥地面、混水墙面及顶。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2020 年 6 月 9 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房屋及二次装修，不包含土地使用权价值、室内的动产、债权债务等其他财产权利。

七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原

3. 委托方提供的相关资料

- ①《乌鲁木齐市新市区人民法院委托书》；
- ②《新疆汇信测绘有限公司提供的测绘报告》

4. 估价人员调查收集的相关资料

- ①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ②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。

九、 估价方法

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，估价对象选用成本法进行评估。

成本法：成本法定义：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

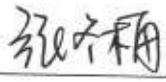
估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2020年6月9日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示：

序号	评估项目	单位	面积	重置单价 (元)	成新率	评估总价 (元)	备注
1	地下室	平方米	430.34	1805	92%	714623	
2	一层	平方米	430.34	1909	92%	755798	
3	二至三层	平方米	860.68	1864	92%	1475963	
4	四层	平方米	220.57	1887	92%	382918	
5	合计		1941.93			3329302	

建筑面积：1941.93 平方米

评估总价：3329302 元，大写人民币叁佰叁拾贰万玖仟叁佰零贰元整，不含土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041		2020年6月18日
张冬梅	中国注册房地产估价师 姓名 张冬梅 注册号 6520040012		2020年6月18日

十二、实地查勘日期

估价人员于2020年6月9日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二〇年六月九日至二〇二〇年六月十八日，估价报告出具日期为二〇二〇年六月十八日。

新疆中浩房地产评估有限公司
二〇二〇年六月十八日



房屋建筑面积明细表

单位: m²

委托单位			乌鲁木齐市新市区人民法院		联系电话	18999902291
被执行人或委托代理人			王学智		联系电话	13669999678
房产座落			乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）湖州路1504号			
总建筑面积			1941.93			
幢 号			1栋			
测 量 结 果	户号		01			
	房屋用途		/			
	房屋结构		框架			
	房屋产别		/			
	建成年代		/			
	层次	地下	1			
		地上	3			
	地下一层建筑面积		430.34			
	一层建筑面积		430.34			
	二层建筑面积		430.34			
	三层建筑面积		430.34			
	局部四层建筑面积		220.57			
	幢总建筑面积		1941.93			
	产权共有共用情况					
备 注						
依据标准：GB/T17986.1（2）—2000《房产测量规范》						
测量：姜丽娟 李亚盟			计算：姜丽娟		审核：石峰	

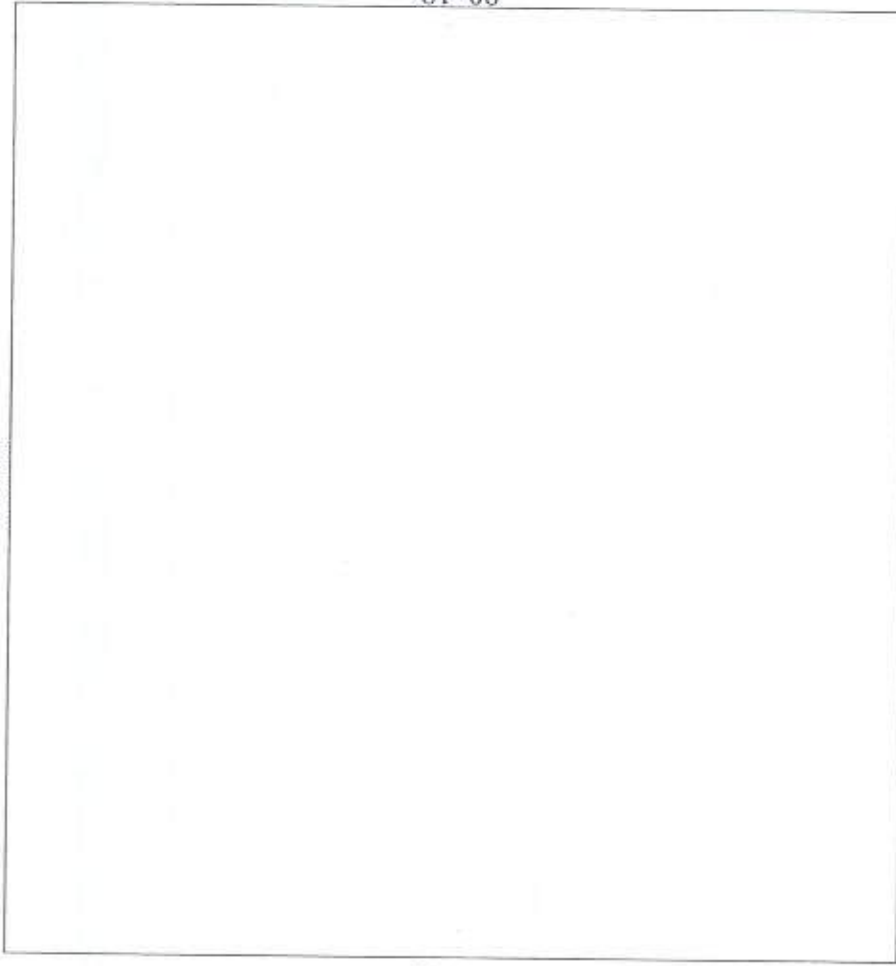
房屋分层分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积 m ²	
幢号	1	层数	地下一层、地上三层	共有分摊面积 m ²	
户号	01	层次	地下一层	建筑面积 m ²	430.34
产权人	王学智	座落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）湖州路1504号		



21.33

标注单位:米



20.18

20.18

21.33

地下一层平面图

2020年06月

1:200

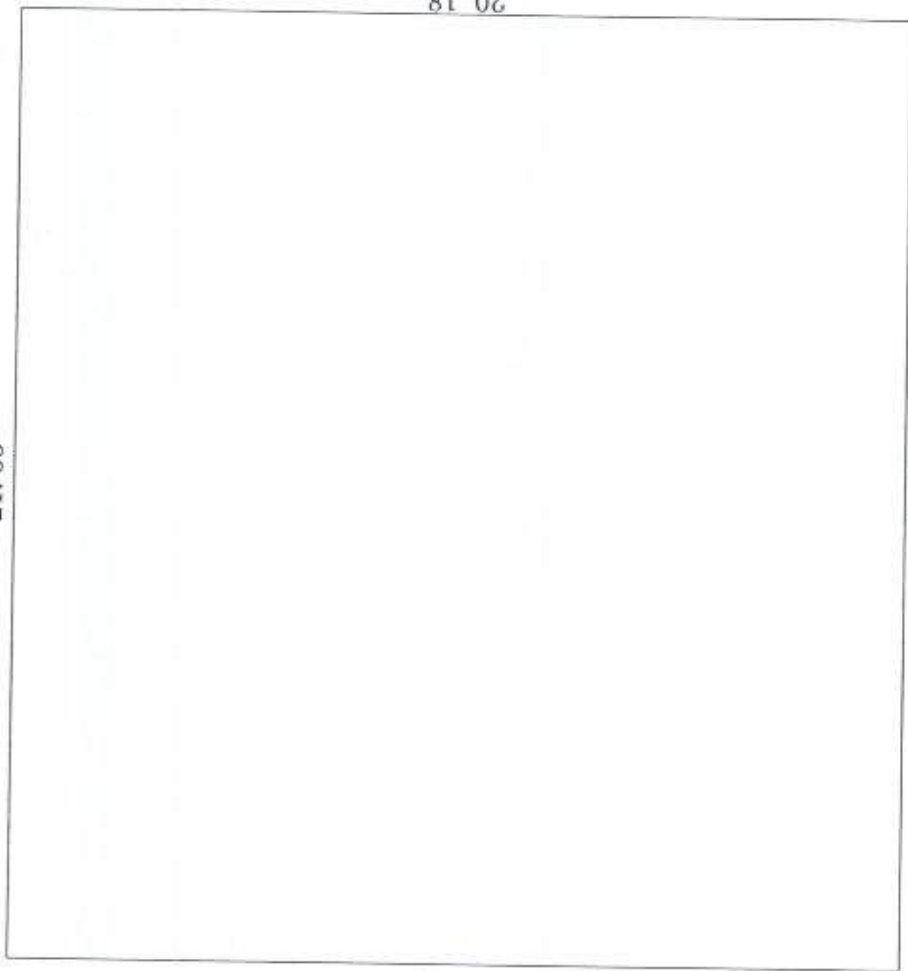
房屋分层分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积 m ²	
幢号	1	层数	地下一层、地上三层	共有分摊面积 m ²	
户号	01	层次	第一层	建筑面积 m ²	430.34
产权人	王学智	座落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）湖州路1504号		



21.33

标注单位:米



21.33

一层平面图

1:200

2020年06月

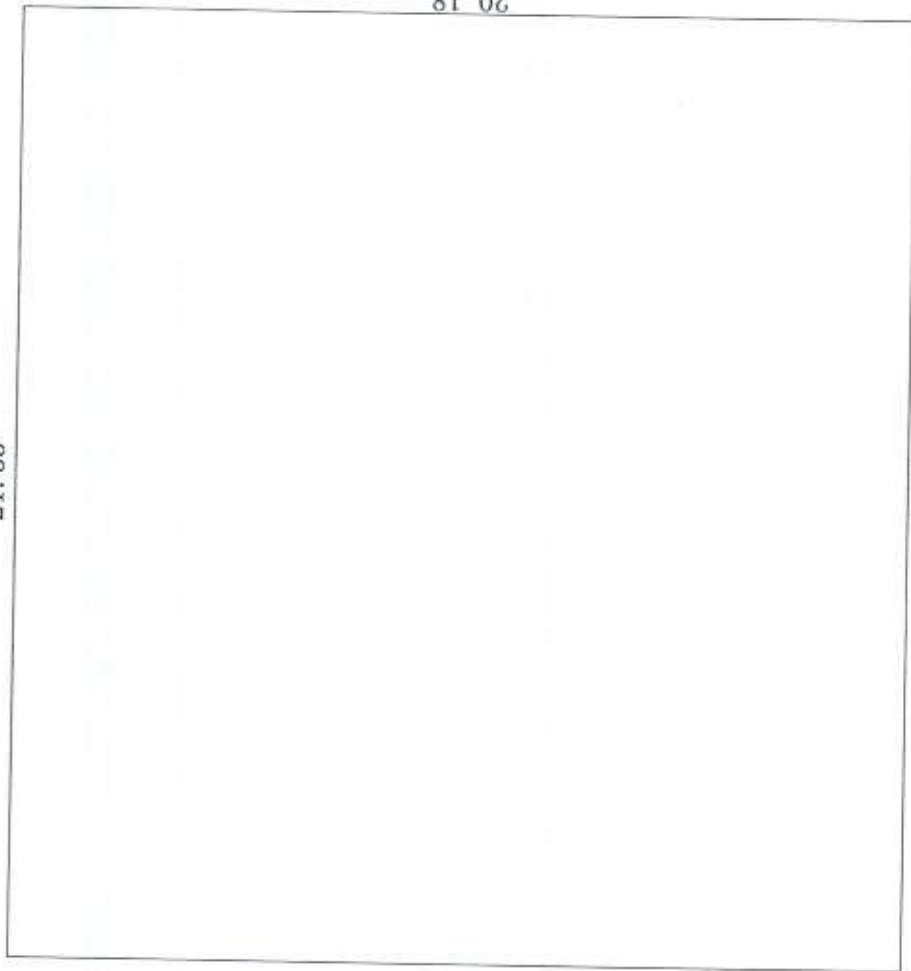
房屋分层分户平面图

丘号		结构	框架	套内建筑面积 m ²	
幢号	1	层数	地下一层、地上三层	共有分摊面积 m ²	
户号	01	层次	第二层	建筑面积 m ²	430.34
产权人	王学智	座落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）湖州路1504号		



21.33

标注单位:米



21.33

二层平面图

2020年06月

1:200

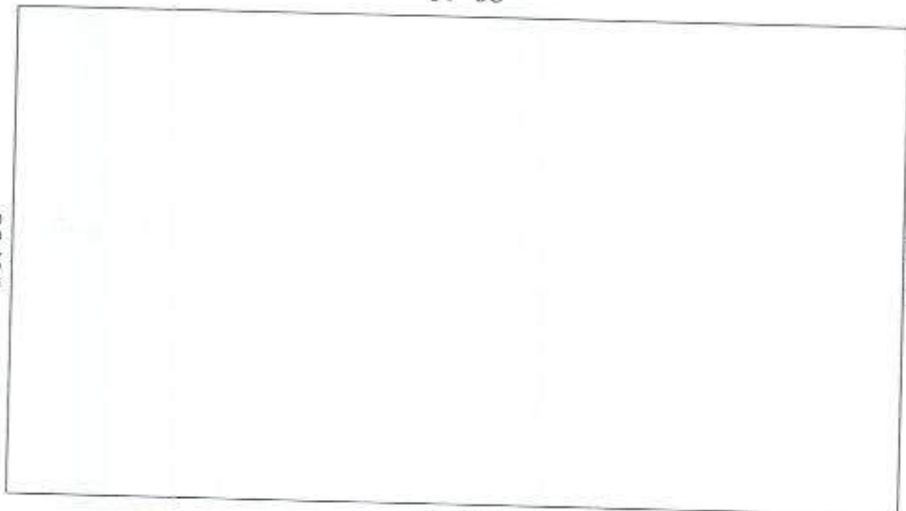
房屋分层分户平面图

丘 号		结 构	框 架	套内建筑面积 m ²	
幢 号	1	层 数	地下一层、地上三层	共有分摊面积 m ²	
户 号	01	层 次	局部四层	建 筑 面 积 m ²	220.57
产权人	王学智	座 落	乌鲁木齐市高新技术产业开发区（新市区）湖州路1504号		



10.93

标注单位:米



20.18

20.18

10.93

局部四层平面图

2020年06月

1:200

王学智

新疆中浩房地产评估有限公司

现场勘察表

三村办

外墙一层大理石贴面, 2-4层涂料 2012年-2015年竣工

地上三层局部四层 地下一层

一层: 型材门, 大理石, 水泥墙及顶 塑钢窗 砖地取平线, 工端砖

h: 3.85m 材料间: 大理石地面 窗取平线, 水泥墙及顶 防溢门 塑钢窗

二层: 同一层 h: 3.01m

三层: 同二层 h: 3.02m

四层: 地磁, 墙磁, 水泥顶 (局部), 同三层 h: 3.01m

年佳: 大理石地面

地下室: 水泥地墙顶 h: 3.3m

丰: 玻璃厂厂房 南: 民宅 东: 玻璃厂 西: 湖开路

现场查勘人签字: 王学智 新疆中浩房地产评估有限公司 产权人签字: 王学智

经办人及组长签字:

2020年 6 月 9 日