

房地产估价结果报告

一、估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

院 长：张永江

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

二、房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号新宏信大厦 1107 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

三、估价目的

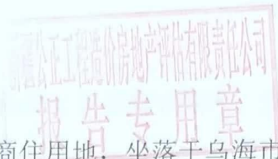
对申请执行人樊建江与被执行人乔金执行一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一)、估价对象范围：

估价对象为内蒙古自治区乌海市海南区巴彦乌素大街南侧金海商城 B 区 8 号住宅楼 413 号住宅，评估范围包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

(二)、估价对象基本状况：



1、土地基本状况：

估价对象所占宗地为国有土地，用途为商住用地，坐落于乌海市海南区巴彦乌素大街南侧金海商城 B 区，土地分摊面积不详，使用权人为乔金；新华园 B 区占地为矩形，四至为：东临金海商城、南临金海商城、西临金海商城、北临巴彦乌素大街。土地地表平坦，地层稳定，土地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整）。

2、建筑物基本状况：

估价对象为内蒙古自治区乌海市海南区巴彦乌素大街南侧金海商城 B 区 8 号住宅楼 413 号住宅，建筑面积为 214.84 平方米，用途为住宅，房屋所有权人为乔金。该楼建成于 2007 年，地上二层砖混结构住宅楼，外墙水泥抹面刷涂料；估价对象位于第 1-2 层，南北向，层高 3.2 米，室内中等装修，有上下水、电、暖、电信、天然气设施。房屋已被乌鲁木齐市中级人民法院查封。

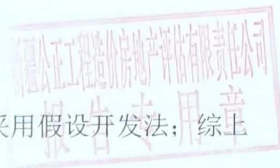
五、价值时点

经与委托方协商，以实地查勘日 2018 年 10 月 29 日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即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、本次评估价值包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。



能正常使用，也无重新规划、开发计划，故不采用假设开发法；综合最终确定采用比较法和收益法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用百分比修正和调整下的乘法公式，其计算公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。故本次评估采用报酬资本化

法中的全剩余寿命模式进行评估，其基本公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V-收益价值

A_i-未来第 i 年的净收益

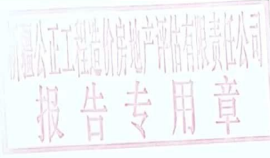
Y_i-未来第 i 年的报酬率

n-收益期

十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 29 日 的估价结果为人民币 542686 元(人民币伍拾肆万贰仟陆佰捌拾陆元整), 评估单价 2526 元/平方米。

相关结论详见估价技术报告, 使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。



十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘勇	6520000025		2018.12.5
孟福全	6520060007		2018.12.5



十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为2018年10月29日17点至2018年10月29日18点30分。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为2018年9月26日至2018年12月5日。



四、 价值类型

1、本次评估价值类型为市场价值，即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、本次评估价值包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018年10月29日）的评估价值为人民币542686元（人民币伍拾肆万贰仟陆佰捌拾陆元整），评估单价2526元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十二月五日

法定代表人：刘勇 

