

## 评估师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本评估报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产评估规范》《房地产评估基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、参与本次评估报告的注册房地产估价师在评估过程中勤勉尽责、具备专业胜任能力、遵守职业道德规范。

六、注册房地产估价师代伟刚、桑乐乐承诺对本评估报告中的评估对象的建筑结构、状况、外观、维护管理状况等进行了实地查勘并进行记录，收集合法、真实、准确、完整的评估所需资料并依法进行核查。

七、没有人对本评估报告提供重要专业帮助。

八、为保障相关当事方的合法权益，在确定市场价值时，评估报告使用者应充分关注评估假设和限制条件。

九、本评估报告经参加本次评估的注册房地产估价师手签名并加盖私章和评估机构公章后有效。

参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
代伟刚	6520090005	 中国注册房地产估价师 姓名 代伟刚 注册号 6520090005	2022年5月30日
桑乐乐	6520180016	 中国注册房地产估价师 姓名 桑乐乐 注册号 6520180016	2022年5月30日

二〇二二年五月三十日



## 房地产评估结果报告

### 一、评估委托人

委托人名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

单位住所：乌鲁木齐市米东区振兴中路120号

承办人：李桀劭

承办人电话：15981762174

### 二、房地产评估机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟玲娥

机构住所：乌鲁木齐市新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2

估价资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证1-004

### 三、评估目的

受乌鲁木齐市米东区人民法院的委托，对崔建梁所有的位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路合作小区1号楼2单元301室住宅房地产进行评估，目的是对乌鲁木齐市米东区人民法院拟确定高松青与顾凤英借款合同纠纷一案中涉及的顾凤英配偶崔建梁所有的住宅房地产市场价值提供参考依据。

### 四、评估对象

#### （一）评估对象财产范围

评估对象系指位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路合作小区1号楼2单元301室住宅房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑结构为混合结构；证载用途为住宅；评估对象证载建筑面积为99.18平方米；房屋所有权人为崔建梁，产权来源为其他。



## （二）评估对象基本状况

评估对象位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路合作小区1号楼2单元301室住宅房地产，证载建筑面积为99.18平方米，房屋所有权人为崔建梁，产权来源为其他，建成于1997年12月，混合结构，用途为住宅。

## （三）土地基本状况

- 1.四至:东临支路，西临稻香中路，南临古牧地中路，北临利民小区。
- 2.形状:规则四边形。
- 3.土地使用期限:未知。
- 4.开发程度:宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖），宗地内“七通”及场地平整。

## （四）建筑物基本状况

- 1.建成时间:1997年12月。
- 2.建筑结构:混合结构。
- 3.设施设备:无电梯，消防设施完备、停车场管理一般,配套设施设备完善
- 4.装饰装修:外墙为仿石漆，单元门配置防盗门、楼道地面为砵、墙面刷涂料，入户门为防盗门。由于被申请人未到现场，评估人员无法进入房屋内部实地查勘。
- 5.维护状况：维修、保养情况一般。

## 五、价值时点

本次评估的价值时点为二〇二二年五月十八日。该价值时点是乌鲁木齐市米东区人民法院根据此次评估目的需要并基于该价值时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的。

## 六、价值类型

本次评估的房地产价值为评估对象在价值时点二〇二二年五月十八日的市场价值。



		使用权证书》，其收益年限无法确定，故本次评估未采用收益法。	
成本法	成本法是测算评估对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。	因为现实中的房地产价格特别是具体一宗房地产的价格，直接取决于其效用而非花费的成本，成本的增加一定要对效用的增大有所作用才能构成价格；换一个角度讲，房地产成本的增加并不一定能增加其价值，花费的成本不多也不一定说明其价值不高；成本法没有考虑房地产的效用，价值和市场需求，所以未选择成本法。	否
假设开发法	假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。	是因为假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，评估对象已建成且无改扩建的计划，作为住宅用途已是其最佳的使用方式，不宜采用假设开发法评估。	否

### 十、评估结果

评估结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和评估标准，根据评估委托人提供的相关资料以及本评估机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照评估目的，遵循评估原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，评估对象于价值时点(二〇二二年五月十八日)的评估结果如下：

评估结果汇总表

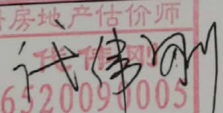
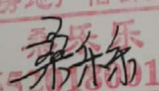
币种：人民币

评估方法		比较法
相关结果		
评估值	总价(元)	529,100.00
	单价(元/m <sup>2</sup> )	5,335.00

房地产市场价值为人民币 529,100.00 元，大写金额：伍拾贰万玖仟壹佰元整，单价 5,335.00 元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
代伟刚	6520090005		2022年5月30日
桑乐乐	6520180016		2022年5月30日

