

房地产估价报告

估价项目名称：阜康市瑶池路水榭花都小区（1区4段）7幢2号室商
住用途房地产市场价格评估

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：周静（注册号：6520180009）

余清华（注册号：3620050051）

估价报告出具日期：2019年01月21日

估价报告编号：中证（新疆鉴）估字（2019）第0017号

委托函号：（2018）新0109执1468号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【（2018）新 0109 执 1468 号】案件中涉及的汤培珍、张江宏名下共同共有的位于阜康市瑶池路水榭花都小区（1 区 4 段）7 幢 2 号（建筑面积 444.18 平方米，包括其所分摊的国有土地使用权面积）商住用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为 2019 年 01 月 11 日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的房地产公开市场价值为：

评估总价：人民币 281.52 万元

评估单价：人民币 6338 元/平方米

大写金额：人民币贰佰捌拾壹万伍仟贰佰元整

- 提别提示：1、本估价报告自 2019 年 01 月 21 日起一年内有效。
- 2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇一九年一月二十一日



Y_j ——未来第 j 年的报酬率；

n ——收益期；

(2) 根据估价对象收益情况调查了解，本次评估按持有期的各年报酬率不变且预期净收益等比递增的收益模式进行评估，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} * [1 - (\frac{1 + g}{1 + Y})^t]$$

注：V ——价值时点的收益价值；

t ——持有期年限；

A ——持有期内每年不变的净收益；

Y ——持有期内每年不变的报酬率；

g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的房地产公开市场价值为：

评估总价：人民币 281.52 万元

评估单价：人民币 6338 元/平方米

大写金额：人民币贰佰捌拾壹万伍仟贰佰元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期



周静	6520180009	中国注册房地产估价师 姓名周静 注册号6520180009	2019年01月21日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名余清华 注册号3620050051	2019年01月21日

十二、实地查勘期

估价师于2019年01月11日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2019年01月11日至2019年01月21日止。

中证房地产评估造价集团有限公司



二〇一九年一月二十一日