



**王翠台、阎金水位于唐县向阳北街路西鑫铎花园
4号楼2单元402室房地产
价格评估鉴定报告**

新佳益价估字（2019）第 078 号

估价项目名称：王翠台、阎金水位于唐县向阳北街路西鑫铎花园
4号楼2单元402室的房地产价值评估

委 托 方：新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院

估 价 方：新疆佳益价格评估有限公司

估 价 人 员：高 峰、徐建梅

估价作业日期：2019年7月3日至2019年7月12日

关键词：唐县 房地产 核实价值

致 委 托 方 函

新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院：

本公司接受贵院的委托，为核实房地产价值提供参考依据之目的，对产权人王翠台、阎金水位于唐县向阳北街路西鑫铎花园 4 号楼 2 单元 402 室的委估房地产进行了现场勘察和评定估算。现将评估结果函告如下：

估价结论：根据估价的目的是（房地产核实价值），遵循估价规范，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，分析市场因素，并结合估价人员经验，经过估价测算，确定：产权人王翠台、阎金水位于唐县向阳北街路西鑫铎花园 4 号楼 2 单元 402 室，为六层混合结构楼房的第四层，总建筑面积为 148.62 平方米，在估价时点 2019 年 7 月 3 日的评估总值人民币取整为 ¥1004968.00 元（人民币大写壹佰万零肆仟玖佰陆拾捌元整）。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

各方对本估价结果如有异议，可在 15 日内向人民法院申请复议。

特此函告！

新疆佳益价格评估有限公司

二〇一九年七月十二日

目 录

估价师声明

估价假设和限制条件

估价结果报告

- 一、委托人
- 二、受托机构
- 三、估价目的
- 四、估价对象
- 五、价值时点
- 六、价值定义
- 七、估价依据
- 八、估价原则
- 九、估价方法
- 十、估价结果
- 十一、注册价格鉴证师
- 十二、估价人员
- 十三、估价作业日期
- 十四、需要特殊说明的事项

估价技术报告

附件

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本报告中已说明的假设和限制条件的约束。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、委托方提供的估价资料 and 陈述的情况直接影响到我们的估价分析及结论，委托方对提供的估价资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任。因该资料失实造成评估结果有误或未按本次估价目的完整使用的，估价机构和评估人员概不承担相应责任。
- 7、本报告估价结果经我公司盖章，并与本估价报告的“致委托方函”、“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。

报告使用人应明确本次评估的价格定义和“估价的假设和限制条件”部分所载明的内容，我们不对任何割裂使用估价报告的应用行为负责。

8、注册估价师

高 峰 注册价格鉴证师 (证书编号: 0012958)

徐建梅 注册价格鉴证师 (证书编号: 0010472)

新疆佳益价格评估有限公司

二〇一九年七月十二日

估价的假设和限制条件

估价假设条件:

1、假设产权人合法取得估价对象《不动产权证书》。假设委托方提供的房地产权属证明资料是真实的、合法的、有效的。估价对象的利用现状不违反城市规划，并且是其最佳的利用方式。本次评估按估价对象的批准用途持续使用并已达到最高最佳使用为假设。若转换用途，本估价报告无效。

2、假设估价时点的房地产规范，交易情况正常，是公开、公平的市场。

3、受理评估机构未经授权，无法对估价对象的房产权属现状向房地产管理部门进行询证，权利人需事先证实估价对象不存在受法律保护的他项权利，是可以依法设立他项权利的房地产。本次估价结果中的市场价值计算以估价对象未设立他项权利为估价假设条件。

估价限制条件:

1、估价结果在限定的目的和时点下有效。估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。本次估价仅为“核

实估价对象房地产价值额度提供参考依据而评估房地产价值”之使用。不作他用。

2、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。也未考虑未来市场变化风险、短期强制处分费用等风险。

3、本次估价均按委托方提供的《不动产权证书》中载明的有关数据进行估价，实际与报告内容有出入的以报告内容为准。

4、委托方应当向房地产估价机构如实提供房地产估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性的、完整性负责。

5、受理估价方根据估价依据，对估价结论的客观性、公正性负责。

6、除法院以及相关权利人审查、确认外，未经评估机构同意，本报告不得公开发表或供第三者使用。

房地产估价结果报告

一、委托方:

委托人名称: 新疆生产建设兵团库尔勒垦区人民法院

二、受托机构:

估价方名称: 新疆佳益价格评估有限公司

法定代表人: 李秋蕾

公司地址: 阿克苏市东大街 26 号億隆大酒店六楼 651 室

联系电话: 0997-2570020 13031361604

三、估价目的:

为委托方评估标的的市场价值提供价格参考。

四、估价对象:

委估房地产概况: 委估房地产是产权人王翠台、阎金水位于唐县向阳北街路西鑫铎花园 4 号楼 2 单元 402 室; 委估房地产为六层混合结构楼房的第四层, 总建筑面积为 148.62 平方米, 估价对象于 2011 年建成, 设计用途住宅, 实际用途住宅。

估价对象位置与环境

上述估价对象: 位于唐县向阳北街路西鑫铎花园 4 号楼 2 单元 402 室, 地理位置处于唐县城区。是唐县住宅、商业较集中的区域, 周围主要有人民医院、实验中学、公安局、三小、陈府大

楼、北城公园、天鹅湖等。估价对象周边公共设施、生活服务设施较完善，周边道路交通发达，多条公交线路通过，该区域内商服繁华度较优，市政基础设施、公用服务设施配置程度较优。

五、估价目的：

为核实房地产价值提供参考依据而评估房地产价值。

六、估价时点：

根据勘查日期及业务需要，本报告确定的房地产价格为二〇一九年七月三日的市场中准平均价值。

七、价值定义：

是估价对象在本次估价目的的特定条件和公开市场状况下的客观合理价值。

八、估价依据：

《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律；

《中华人民共和国土地管理法》及相关法律；

《中华人民共和国担保法》及相关法律；

中华人民共和国国家标准 GB / T 50291-1999《房地产估价规范》；

《城市房地产抵押管理办法》及有关行政、金融管理规定。

《全国统一建筑工程基础定额》；《河北省补充预算定额》；

《唐县单位评估汇总表》；《建筑设计研究院学刊》（民用建筑

技术经济指标)；《唐县城区土地定级估价报告》；建住房[2006]8号“建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会“关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知”；《商业银行房地产贷款风险管理指引》；《中华人民共和国税收基本法规》；

委托方提供的《不动产权证书》及其它评估相关资料的复印件；评估人员通过行业收集、市场调查、现场查勘获取的相关资料。

九、估价原则：

本估价报告在遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：房地产价格评估，应当以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2、替代原则：根据经济学原理，具有相同使用价值和质量的物品，如具有相同的运输费用，则其价格应趋于一致。同理，具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。

3、估价时点原则：估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

4、最高最佳使用原则：经过对估价对象的充分合理论证，在法律上允许、技术上可能、经济上可行的情况下，选取能使估价对象达到用途最佳、价值最高的利用形式作为估价的前提。

5、公平原则：我们要求房地产估价人员站在中间的立场上，做出对双方当事人而言都公平合理的价格。

十、估价方法：

估价对象建造于 2011 年，目前为商品房。估价人员收集到估价时点唐县类似商品住宅二手房交易可比案例，再对此比准价格进行成新率、楼层、朝向等进行价格修正，最后确定估价对象住宅的市场价值。这种方法比较切合当地实际。而且依据评估原则，有条件采用市场比较法进行评估的，应该采用市场比较法，所以本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法：依据评估目的，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。依据《房地产估价规范》，运用市场比较法进行房地产估价的步骤：（1）搜集交易实例；（2）选取可比实例；（3）建立价格可比基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行交易日期修正；（6）进行区域因素修正；（7）进行个别因素修正；

十一、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公允的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的测算，

并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象在估价时点2019年7月3日的价值人民币取整为¥1004968.00元(人民币大写壹佰万零肆仟玖佰陆拾捌元整)。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十二、估价人员

姓名	执业资格	资格证号	签章
徐建梅	注册价格鉴证师	0010472	
高峰	注册价格鉴证师	0012958	

十三、估价作业日期

估价作业日期 2019年7月3日至2019年7月12日。

十四、需要特殊说明的事项:

①估价报告应用的有效期自完成估价报告期日起原则上规定是一年，当市场因素变化较大时，报告的有效期应为半年。

②任何单位和个人未经本公司书面同意，不得任何形式发表、肢解本报告，不得复制本报告，复制件无效。违规使用本报告估价结果的单位和个人，依照有关法律、法规承担相应法律责任。

新疆佳益价格评估有限公司

2019年7月12日