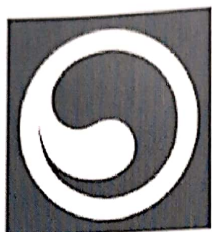


房地产估价报告



馳遠天合
CHIYUAN TIANHE

估价报告编号：新驰天中-乌苏分公司房估字（2019）F-009 号

估价项目名称：李福江位于额敏县电信小区第 2 座 1 单元 602 号房住宅

房地产市场价值评估报告

估价委托人：额敏县人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：李晓俊（注册号：6520020031）

杨小军（注册号：6519970004）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 25 日

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002
电话：（0991）2823050 2823010



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	9
一、 估价委托人.....	9
二、 房地产估价机构.....	9
三、 估价目的.....	9
四、 估价对象.....	13
五、 价值时点.....	13
六、 价值类型.....	13
七、 估价原则.....	15
八、 估价依据.....	16
九、 估价方法.....	16
十、 估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	18
附件.....	18
(一) 《额敏县人民法院评估委托书》(复印件).....	18
(二) 估价对象位置示意图.....	18
(三) 《商品房买卖合同》(复印件).....	18
(四) 影像资料照片.....	18
(五) 房地产价格评估机构营业执照(复印件).....	18
(六) 房地产价格评估机构资格证书(复印件).....	18
(七) 房地产估价师注册证书(复印件).....	18



新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

名称：额敏县人民法院

联系人：贾世强

联系电话：13899390709

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路140号汇源酒店23楼

备案等级：一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022年9月27日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象财产范围

额敏县电信小区第2座1单元602号房住宅房地产，房屋建筑面积81.81平方米。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、出让土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 买受人名称：李福江

(2) 坐落：额敏县电信小区第2座1单元602号房；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为6层，估价对象位于第6

层；

(4) 规模：房产建筑面积为81.81平方米；

(5) 用途：住宅房产；

(6) 权属：商品房买卖合同GF-2000-0171

地址：额敏县新华南路140号汇源酒店23楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002
第10页

CS

扫描全能王 创建



3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于额敏县迎宾北路电信小区，地处额敏县一级住宅地价区，四至：东临迎宾北路，西接电信公司，南至文化路，北至建新路。



(2) 地类用途：住宅；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气）及宗地内场地平整；

4. 建筑物基本状况

(1) 小区概况：电信小区为额敏县金辉房地产开发有限责任公司开发的商品房，该项目占地面积 500 平方米，建楼房 2 栋，总层数为 6 层，楼栋外墙涂料粉刷，楼梯间地面水泥地坪，墙面及天花均为涂料粉刷，小区内无物业。

(2) 建筑结构：砖混结构；

(3) 设施设备：进户门为防盗门，暗装供水、供电，天然气、电话线路，宽带，网络电视；水、电、天然气、供暖等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(4) 装饰装修：估价对象外墙涂料粉刷，进户门为防盗门，塑钢窗。屋内客厅、卧室墙面贴壁纸，地面瓷砖，石膏吊顶；有厨房、卫生间。厨房、卫生间墙面瓷砖，地面瓷砖，顶面为 PVC 扣板。

(5) 设备设施：委估房产上、下水、电、通讯等设施齐全。

(6) 修建年代：2013 年

(7) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护良好，约九五新。

(8) 总层数及所在层数：总层数 6 层，所在层数 6 层。

(9) 估价对象房屋建筑面积 81.81 平方米。

(10) 现状影像资料：



楼栋外观



单元门



入户门



客厅



卧室



卧室

地址：额敏县新华南路 140 号汇源酒店 23 楼
电话：(0991) 2823050 2823010

邮编：830002
第 12 页



- 2、 估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料
- 3、 《商品房买卖合同》
- 4、 其他相关资料

九、 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

由于估价对象为住宅房地产，存量住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜选用成本法；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象为已建成的住宅用房，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；估价对象所处区域市场交易案例较多且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例故可选用比较法和收益法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

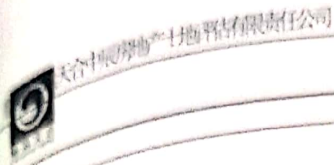
收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 12 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	199207	140141
	单价(元/平方米)	2435	1713
评估价值	总价(元)	199207	



单价(元/平方米)	2435
-----------	------

总价大写金额: 人民币壹拾玖万玖仟贰佰零柒元整

单价大写金额: 人民币贰仟肆佰叁拾伍元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李晓俊	6520020031	李晓俊	2019年10月25日
杨小军	6519970004	杨小军	2019年10月25日

十二、实地查勘期

二零一九年十月十二日当天(下午 17.30-18.30)

十三、估价作业期

二零一九年十月十二日至二零一九年十月二十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一九年十月二十五日

