

房地产评估报告

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）



扫描全能王 创建

房地产估价报告

——估价报告编号:

新德旺房估字第 201904036 号

——估价项目名称:

靳轲位于沙湾县三道河子镇 54 区乌鲁木齐西路 141 栋 2 单元 602 室住宅房地产价值的评估

——估价委托人:

沙湾县人民法院

——房地产估价机构:

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

——注册房地产估价师:

陈应林(注册号: 6520060035)

颜洁林(注册号: 6520170011)

——估价报告出具日期:

二〇一九年十月九日

■ 地址: 乌鲁木齐市天山区东风路 138 号聚天大厦 6F

■ 联系电话/客服电话: 0991-2325519



1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 09 月 10 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、室内装修、安装及室外附属工程价值，不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)： 比较法、收益法

六、估价结果 (Final Value Opinion)： 估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 09 月 10 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：88.09 平方米

房地产总价：(¥194327 元)

大写金额：人民币大写壹拾玖万肆仟叁佰贰拾柒元

评估单价为 2206 元/平方米

七、特别提示 (Special Notice)：

1、估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2019 年 10 月 09 日起至 2020 年 10 月 08 日止）。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

2、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

2019年10月9日



扫描全能王 创建

房屋所有权人	靳轲		登记日期	2013-3-25	
房屋性质/产别	商品房	现房屋产权性质	/	房屋结构	混合
房屋地上总层数	地上6层	所在层数	6层	建筑面积 (平方米)	88.09平方米
建成年份(代)	/	房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
土地产权证号	/				
土地用途	/		土地面积	/	
土地使用权类型	/		形状 地势	形状较规则 地势平坦	
四至	东至林场路, 西至桃园路, 南至沙湾美食城, 北至林场路				
土地使用期限	/		地号、图号	/	
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、供暖、通气和场地平整				
备注	已被沙湾县人民法院查封至2022年1月8日 已设立抵押权, 抵押权人: 中国农业银行股份有限公司沙湾县支行, 至今未注销				

3、建筑物基本状况见下: (表3)

表3

建筑修建年代	/		建筑结构	混合	维护状况	保养状态较好
小区名称	桃园一期		小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	较好		绿地	较好	停车状况	较好
建筑形式	板式		屋面形式	非上人屋面	景观	沙湾县森林公园
门禁系统	有		电梯情况	无		
设施、设备	电子单元门、暗装供水、供电, 电话线路, 宽带, 有线电视; 水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护良好					
外立面装修	涂料	入户门	防盗门	内门	套装门	
窗	塑钢窗	装修档次	简装	朝向	南北	
实际用途	住宅	使用现状	自住	单元户数	1梯2户	
公共部位(楼梯间)	地面	水泥地坪	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
客厅	地面	地砖	墙面	壁纸	顶棚	石膏吊顶



式中：

- V — 估价对象在价值时点的收益价值。
- A_i — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。
- Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。
- n — 估价对象的收益期或持有期。
- V_n — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

3. 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 09 月 10 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估建筑面积：88.09 平方米

房地产总价：（¥194327 元）

大写金额：人民币大写壹拾玖万肆仟叁佰贰拾柒元

评估单价为 2206 元/平方米

各方法测算结果详见下表（币种：人民币）

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	备注
测算结果	总价（元）	201902	182963	
	单价（元/m ² ）	2292	2077	
评估价值	总价（元）	194327		
	单价（元/m ² ）	2206		

(十一) 估价人员：注册房地产估价师



参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520170011	签名日期
颜洁林	6520170011	颜洁林	2019年10月09日
陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2019年10月09日

参加本次估价的其他估价人员

姓名	签名	签名日期
江策	江策	2019年10月09日

(十二) 实地查勘期: 2019年09月17日, 并于当日完成了查勘

(十三) 估价作业日期: 2019年09月10日 - 2019年10月09日

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

