



—— 估价报告编号：

盛世联丰-法鉴评字[2020]第 06001 号

—— 估价项目名称：

薛俊强、张红所有的位于塔城市杜别克社区光明路技术监督局家属楼 1 幢 1 单元 302 室于估价时点 2020 年 5 月 25 日的市场价值评估报告

—— 估价委托人：

塔城地区中级人民法院

—— 房地产估价机构：

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

—— 注册房地产估价师：

罗雅杰（注册号：6520200016）

庞继兰（注册号：6520030022）

—— 估价报告出具日期：

二〇二〇年六月一日

房地产估价 报告



- 地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室
- 联系电话/客服电话：0991-3700578



致估价委托人函

塔城地区中级人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年五月二十五日至二〇二〇年六月一日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵方提供的《房屋所有权证》【证号：房权证塔字第 034473 号】、《国有土地使用证》【证号：塔城国用（2014）第 140242 号】，估价对象位于塔城市杜别克社区光明路技术监督局家属楼 1 幢 1 单元 302 室，估价对象的权利人为薛俊强、张红共同共有，共 6 层，估价对象位于第 3 层，建筑结构为混合结构，房屋建筑面积为 121.81 平方米，（分摊）土地面积为 35.81 平方米，证载设计用途为住宅，实际用途为住宅。

二、估价目的：为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点的公开市场价值。

三、价值时点：二〇二〇年五月二十五日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了比较法与收益法进行估价。

六、估价结果：根据国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年五月二十五日的房地产公开市场价值为：评估单价 4164 元/平方米，评估总价 507217 元，大写：人民币伍拾万零柒仟贰佰壹拾柒元整。

七、特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。



新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二〇年六月一日



估价师声明

我们郑重声明：

- 一、注册房地产估价师在本估价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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师罗雅杰、估价人员汪芸及注册房地产估价师庞继兰已于二〇二〇年五月二十五日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 七、本次出具报告没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委估方提供价值参考依据。
- 十、本报告复印件无效。
- 十一、估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
罗雅杰	6520200016		2020年6月1日
庞继兰	6520030022		2020年6月1日



估价结果报告

一、估价委托人

塔城地区中级人民法院

经办人：袁国军

联系电话：15109016927

二、房地产估价机构

名称：新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室

法定代表人：张炜贤

统一社会信用代码：91650100MA783P9669A

资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：乌房估证[2019]1-002

资质证书有效期：2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 11 日

联系电话：0991-3700578

邮政编码：830022

三、估价目的

为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象为塔城市杜别克社区光明路技术监督局家属楼 1 幢 1 单元 302 室，位于塔城市杜别克社区光明路，四至状况：东至花园三期、南至塔城地区质量与计量检测所、西至陈耀祥库房、北至艾尼、温婷、李晓芬宅院。

根据贵方提供的《房屋所有权证》【证号：房权证塔字第 034473 号】、《国有土地使用证》【证号：塔城国用（2014）第 140242 号】，估价对象位于塔城市杜别克社区光明路技术监督局家属楼 1 幢 1 单元 302 室，估价对象的权利人为薛俊强、张红共同共有，共 6 层，估价对象位于第 3 层，建筑结构为混合结构，房屋建筑面积为 121.81 平方米，（分摊）土地面积为 35.81 平方米，证载设计用途



为住宅，实际用途为住宅。

(二) 土地基本状况

估价对象地址	四至	分摊土地面积 (m ²)	地类 (用途)	土地形状	土地开发程度
塔城市杜别克社区光明路技术监督局家属楼 1 幢 1 单元 302 室	东至花园三期、南至塔城地区质量与计量检测所、西至陈耀祥库房、北至艾尼、温婷、李晓芬宅院	35.81	住宅	规则矩形	宗地红线内、外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖和宗地红线内场地平整。

(三) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
塔城市杜别克社区光明路技术监督局家属楼 1 幢 1 单元 302 室	121.81	住宅/住宅	2.8 米	第 3 层/共 6 层	空间分区以及各空间的交通流线合理。	维护保养良好
装饰装修	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	成新率	
平屋顶，建筑物外墙刷涂料，公共部分顶棚乳胶漆、墙面为乳胶漆、地面为水泥地；客厅、卧室顶棚为乳胶漆、墙面为乳胶漆，地面为地砖；厨房和卫生间墙面为瓷砖到顶、地面为地砖、顶棚为 PVC 扣板，入户门为防盗门、室内门为实木门，窗为塑钢窗。	2006 年	混合	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全，性能良好。有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。	良好	72.6%	

五、价值时点

二〇二〇年五月二十五日。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二〇年五月二十五日房地产公开市场价值。

(一) 公开市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

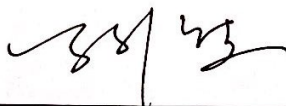
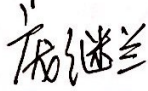
(二) 本次评估为估价对象建筑面积 121.81 m² 的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。



地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，变化波动的房地产市场现状加大了估价人员运用收益法的难度，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格。运用比较法评估的比较价格是采用了类似房地产的市场交易案例修正得出的，在当前的房地产市场环境，则更能客观反映房地产的价格水平。房地产市场价值确定经过上述合理性分析，综合考虑当前塔城市房地产市场状况及评估方法的使用性及运用的难度等因素，以及估价对象的实际状况，因比较法的测算价格更接近市场成交价格，故估价人员舍去收益法测算出的价格，以比较法测算的价格来确定本次估价对象的评估值。得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年五月二十五日的房地产公开市场价值为：评估单价 4164 元/平方米，评估总价 507217 元，大写：人民币伍拾万零柒仟贰佰壹拾柒元整。

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
罗雅杰	6520200016		2020年6月1日
庞继兰	6520030022		2020年6月1日

十二、实地查勘期

二〇二〇年五月二十五日。

十三、估价作业期

二〇二〇年五月二十五日至二〇二〇年六月一日。

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月一日

