

房地产估价报告

估价报告编号：中天房[2020]估价字第 019 号

估价项目名称：魏敏位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区 1 号楼
2 单元 602 室住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：塔城市人民法院

房地产估价机构：中天房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：查祖克（注册号：6520040074）

张春洁（注册号：6520040142）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 21 日



致估价委托人函

塔城市人民法院：

受贵院委托[《委托书》（2020）新 4201 执恢 23 号]，我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为魏敏所属，位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区 1 号楼 2 单元 602 室住宅用途房地产（包含建筑面积为 115.73m²的房屋所有权及分摊的 77.49 m²的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

房屋所有权人	魏敏	共有情况	单独所有
产权来源	买卖	权属证书编号	新 2017（塔城市）不动产权第 0000852 号
房屋坐落	塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区 1 号楼 2 单元 602 室		
房屋规划用途	住宅	建筑结构	混合
所在层数/总层数	6/6	建筑面积（m ² ）	115.73
修建年代	2012	抵押时间	2014 年 9 月 15 日

3. 价值时点：2020 年 5 月 9 日

4. 价值类型：市场价值

5. 估价方法：比较法、收益法

6. 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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定魏敏所属，位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区 1 号楼 2 单元 602 室住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2020 年 5 月 9 日）的房地产市场价值为人民币 34.30 万元，大写：人民币叁拾肆万叁仟元整，折合单价：人民币 2,963.85 元



/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 案件双方当事人参与了估价对象的实地查勘，对估价对象的范围均予以认可。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。



中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2020 年 5 月 21 日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：塔城市人民法院

机构地址：塔城市团结路 29

联系人：帕提曼

联系电话：18097798072

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

住所：乌鲁木齐经济技术开发区庐山街天山云丝绸之路交易中心 9 层

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围及基本状况

为魏敏所属，位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区 1 号楼 2 单元 602 室住宅用途房地产（包含建筑面积为 115.73m²的房屋所有权及分摊的 77.49 m²的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

房屋所有权人	魏敏	共有情况	单独所有
产权来源	买卖	权属证书编号	新 2017（塔城市）不动产权第 0000852 号



房屋坐落	塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区1号楼2单元602室		
房屋规划用途	住宅	建筑结构	混合
所在层数/总层数	6/6	建筑面积 (m ²)	115.73
修建年代	2012	抵押时间	2014年9月15日

估价对象已取得不动产权证书，所属宗地座落于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区，不动产单元号：654201 003001 GB03556 F00020024，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地/成套住宅，面积：分摊使用权面积 77.49 m²/房屋建筑面积 115.73 m²，使用期限：国有建设用地使用权 2010年6月21日起 2080年6月20日至。建筑物四至：东临本小区4号楼；南临本小区2号楼；西临空地；北临喀拉墩街三巷。所属宗地地表平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“六通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯）及宗地内“场地平整”。

3. 建筑物基本状况

估价对象为位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区1号楼2单元602室，建筑总层数地上6层。混合结构，南北朝向，房屋建筑面积为115.73 m²，建筑外墙为浅黄色涂料，单元电子防盗门，镀铬扶手，混凝土踏步。室内塑钢窗，防盗门，客厅墙面贴壁纸，有石膏吊顶，卧室墙面及顶部为乳胶漆，地面瓷砖，集中供热取暖，水、电及卫生间设施齐全。

(五) 价值时点

本次评估项目价值时点为2020年5月9日（人民法院委托书出具之日确定为价值时点），以该时点作为取价依据。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

市场价值，是经适当营销后，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。

1. 估价结果是采用公开市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。



7. 估价人员现场踏勘及调查了解的相关资料。

8. 估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，测算估价对象价值或价格所采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体评估时要根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得的利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得的利润得到估价对象价值或价格的方法。

《房地产估价规范》的要求“对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价”，我们根据已明确的估价目的，结合估价对象用途、价值类型、各种评估方法的适用范围及估价机构掌握的相关资料，本次评估分别选用比较法和收益法估价。

估价方法选取理由：估价对象为位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区1号楼2单元602室住宅用途房地产，近年来塔城市同类房地产市场交易相对活跃、价格相对稳定，与估价对象同一供求圈内类似房地产交易资料丰富且能充分获取，我们搜集到的交易案例与估价对象相关性和替代性均较强（房屋、土地规划用途一致、区位接近、交易日期相近、交易情况正常），故本次首选比较法进行估价；估价对象属于既可自用也可投资的住宅用途房地产，具有获取潜在经济收益的能力，加之与估价对象同一供求圈内



类似房地产租赁市场活跃，我们可充分获取与估价对象类似房地产的租赁实例，因此将收益法作为估价方法之一。

比较法测算房地产价值的基本公式：比准价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法测算房地产价值的基本公式： $P = (A/r) \times [1 - 1/(1+r)^n]$



式中：P—表示房地产价值 A—表示房地产净收益

r—表示房地产资本化率 n—表示房地产收益期限

(十) 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，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定杨彩侠所属，位于塔城市新城区喀拉墩街在水一方小区1号楼2单元602室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2020年5月9日）的房地产市场价值为人民币34.30万元，大写：人民币叁拾肆万叁仟元整，折合单价：人民币2,963.85元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
查祖克	6520040074		2020.5.21
张春洁	6520040142		2020.5.21

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2020 年 5 月 14 日中午 11:00 至 13: 00。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2020 年 5 月 9 日至 2020 年 5 月 21 日。

