

房地产估价报告

估价报告编号：新嘉【房字 2022】02074 号

估价项目名称：香淑琴、王吉山位于奇台县健康西路 2 区 11 丘
208 幢 4 单元 41 号（实勘地址：天和小区
22-4-301 室）住宅房地产市场价格评估

估价委托方：木垒县哈萨克自治县人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李红 注册证号：6520120007

姚秀萍 注册证号：6520120009

估价报告出具日期：二〇二二年六月十八日



房地产估价结果报告

一、估价委托人:

委托方名称:木垒县哈萨克自治县人民法院

二、估价机构:

估价方名称:新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人:姚秀萍

公司地址:昌吉市长宁南路88号聚龙城1202室

联系电话:0994-2347636

估价资格等级:房地产价格评估贰级资格(证书号:2-013)

三、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

四、估价对象概况:

1、估价范围

本次估价对象位于奇台县健康西路2区11丘208幢4单元41号的房(包含应分摊土地使用权),房屋建筑面积88.71平方米。包括建筑物(包含室内装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施,不包含动产、权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

五、估价对象实物状况

2.1 房屋实物状况

◆名称:奇台县健康西路2区11丘208幢4单元41号香淑琴、王吉山的住宅房地产

◆坐落:奇台县天和小区。

◆房屋登记状况:查档登记估价对象所有权人为香淑琴、王吉山,建筑面积88.71平方米,用途:住宅。

◆层数:总层7层,估价对象位于第3层。

◆建筑结构:砖混结构。

◆空间布局及建筑功能:估价对象为普通住宅,平面布置合理,作为成住宅用房使用;空间布局及建筑功能状况较优;

◆装修:估价对象为普通装修。外墙已做保温,涂料粉刷,塑钢窗,防



新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法计算公式:

$$V = \frac{a}{(Y - g)} \times \left[1 - \frac{(1 + g)^t}{(1 + Y)^t} \right] + \frac{V_t - T}{(1 + Y)^t}$$

式中:

V—表示收益价值

a—表示持有期年纯收益

g—表示年增涨率

Y—表示报酬率

t—表示持有期

V_t—表示期末转售价格

T—表示转售成本

十、估价结果:

本估价机构经过实地查勘,根据估价目的、遵循估价原则,按照评估工作程序、选取科学的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并结合估价经验,确定采用两种方法的简单平均值为估价对象于价值时点现时客观市场价值见下表:

建筑面积: 88.71 平方米

总价: 305679.00 元

大写金额: 人民币叁拾万零伍仟陆佰柒拾玖元整

单价: 3445.82 元/m²

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果估价方法		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	318200.00	293158.00
	单价(元/m ²)	3586.97	3304.68
评估价值	总价(元)	305679.00	
	单价(元/m ²)	3445.82	

