

房地产估价结果报告

一、委托方：

委托方：奇台县人民法院

二、估价方：

机构名称：新疆百家价格评估事务所

联系电话：0991-2337061 15160977055

三、估价对象：

委估对象坐落于奇台县浦京丽苑小区3-13-1702室；建筑面积：256.46平方米；房屋使用权人：张晓霞；楼户所在地：奇台县浦京丽苑小区；楼栋号：3-13-1702号；房屋用途：住宅，房屋结构：框架；总层数：19层（地上17层，地下2层）；所在层数：17层。

室内装修：1、地面：一楼二楼中空部分加盖楼板，地面铺设橡木木地板，其余地面均铺设地砖。2、客厅及餐厅吊顶为石膏板造型顶；墙面铺贴壁纸；电视背景墙微晶石材质结合石材欧式线条收边；欧式木制家具；室内楼梯为橡木材质。3、卧室吊顶均为平顶乳胶漆饰面，欧式顶角线收边；墙面铺贴壁纸；木制家具。4、厨房、卫生间顶面扣板吊顶；墙面铺贴瓷砖，厨房橡木地柜及吊柜，大理石操作台面。5、二楼露台地面铺设地砖。6、屋顶改造为晒台，铺设地砖，白色铁艺围栏；7、一楼二楼中空部分加盖楼板面积为32.67m²，铺设橡木地板。

估价对象周围附属设施齐全，交通便利。



四、估价目的：

为奇台县人民法院审理案件提供客观、公正的价值参考依据。

五、估价时点：

二〇二一年十一月八日

六、价值定义：

本报告所确定的价值，是指估价对象在估价时点，公开市场条件下，形成的客观合理价值。

七、估价依据

- 1、委托方出具的房地产价值评估委托书；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 5、当事人提供的房屋产权资料；
- 6、估价人员实地勘察、市场调查所获得的相关资料。

八、估价原则：

本次估价工作中，估价人员坚持遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：



1、合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益在法律规定的范围内具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的权益合法为前提。

2、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来的收益量不同，且房地产权利人都期望从其所占有的房地产中获得跟本估价报告认为保持现状最为有利，应以保持现状继续使用为最高最佳使用原则。

3、估价时点原则

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格。

4、替代原则

同类功能和商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代。

九、估价方法：

估价人员在认真调查，核实房地产现状后，结合当地房地



产市场状况，最终以市场法确定估价对象在估价时点时的公开市场价格。

十、估价测算过程：

本所估价人员根据类似性、同效性的原则，通过对估价对象周围相同用途房地产的调查了解，按照市场法的要求，分别对交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行修正，将结果算术平均后的值确定为估价房地产的单位价格，最后经过计算确定估价对象的市场价值。

交易情况修正：主要调查分析可比实例交易当时的状况，是否存在交易行为中特殊因素所造成的交易价格偏差，对于非正常交易实例，结合工作经验，对于偏离正常价格幅度进行分析调整，量化修正系数。

交易日期修正：分析调查可比实例交易房地产价格变动情况和趋势，结合当地价格指数情况，测算房地产价格变动率，进行交易日期修正。

区域因素修正：采用直接比较法即以估价房地产的区域因素为准，可比实例的区域因素与其比较打分，将所得分值转化为修正价格的比率。区域因素修正内容包括：商服繁华程度、道路条件及交通情况、教育社会福利设施、空气噪声污染程度、物业管理及公共设施，人文环境，社会治安状况等。

个别因素修正：采用直接比较法即以估价房地产的个别因



素为准，可比实例的个别因素与其比较打分，将所得分值转化为修正价格的比率。修正内容包括楼层、朝向、建筑结构、施工质量、物业位置及临街状况、新旧程度等。

十一、估价结论：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，假定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，确定奇台县浦京丽苑小区 3-13-1702 室于估价时点时可能实现的市场价值为（含装修及一楼二楼中空部分加盖楼板）：

人民币大写：壹佰叁拾捌万贰仟伍佰玖拾柒元整

（¥1, 382, 597）

其中：

1、房屋含装修价值为：

人民币大写：壹佰叁拾叁万叁仟伍佰玖拾贰元整

（¥1, 333, 592）

建筑面积：256.46 平方米

建筑面积单价：

人民币大写：伍仟贰佰元整（¥5, 200）

2、一楼二楼中空部分加盖楼板价值为：

人民币大写：肆万玖仟零伍元整

（¥49, 005）

建筑面积：32.67 m²

建筑面积单价：

人民币大写：壹仟伍佰元整（¥1, 500）



十二、估价作业日期

2021年11月08日至2021年12月06日

十三、估价报告应用的有效期限

估价报告应用的有效期限自完成估价报告之日起原则上为壹年但市场状况变化很大时，估价目的有效期不超过半年。

十四、估价人员

参加本次价格评估的注册价格鉴证师

中国注册价格鉴证师：李 晔 （注册证号：0001670）



中国注册价格鉴证师：宋 戈 （注册证号：6500108）



新疆百家价格评估事务所

二〇二一年十二月六日

