

# 房地产估价报告

估价报告编号：(2018) 新中地评(房地)字第 048 号

估价项目名称：司法鉴定涉及贾胜奎名下位于头屯河区  
祥云中街 879 号天然城市花园小区 11  
栋 6 层 1 单元 601 室住宅用途房地产市  
场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

房地产估价机构：新疆中地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘世杰      注册号：6520040079  
李新江      注册号：6520150008

估价报告出具日期：2018 年 10 月 29 日



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

新疆中地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵院的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘查和详细收集有关资料的基础上，对头屯河区祥云中街879号天然城市花园小区11栋6层1单元601室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

### 一、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

### 二、估价对象

估价对象位于头屯河区祥云中街879号天然城市花园小区11栋6层1单元601室，房屋产权人为贾胜奎，房屋建筑面积为101.52平方米，登记用途为住宅，产权来源为其他，建成年代为2012年。本次估价对象包括房屋、分摊土地使用权及室内装饰装修，不包括动产、债权、债务及其他财产权益。

### 三、价值时点

本次评估价值时点依据委托时点确定为2018年9月12日。

### 四、价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为估价对象在未考虑查封、抵押等他项权利状况、在现状条件下市场价值。

### 五、估价方法

根据本次评估目的、当地房地产市场发展状况及估价对象现状特征，估价师选取了比较法与收益法对估价对象市场价值进行了评估。

### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2018年9月12日估价结果如下：

房地产市场价值：476535元



# 新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

大写金额：肆拾柒万陆仟伍佰叁拾伍元整

单位建筑面积单价：4694元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）（取整）	491839	461331
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4844.75	4544.24
评估价值	总价（元）	476535	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4694	

## 七、特别提示

1、结合本次估价目的以及根据《物权法》、《城市房地产管理法》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》等相关规定，本次估价结果为估价对象房地产市场价格，含土地使用权价值。

2、本报告评估结果为估价对象在完全产权条件下的价格水平，未考虑估价对象抵押、清算、抵债及被查封等因素可能影响房地产市场价值的限制。

3、其他情况：若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2018年10月29日





# 新疆中地房地产估价有限公司



地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏等情况。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系及任何偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师于2018年9月29日对估价对象周边环境、物业外部及内部使用状况进行了实地查勘并进行了现场勘查记录。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘世杰	6520040079	 中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2018年10月29日
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2018年10月29日