

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2017）第 008 号

估价项目名称：乌鲁木齐福润德欣商贸有限公司所有位于经济技术开发区卫星路 596 号金阳卫星花园二期 C 栋 9 层 3 单元 903 室、李波所有位于经济技术开发区洞庭路 251 号柴街区居住小区 12 栋 3 层 4 单元 302 室住宅房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郑 觅 （注册号：6520050035）

杨 波 （注册号：6520050039）

估价报告出具日期：2017 年 3 月 7 日



（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本次对住宅房地产市场价值进行评估，采用比较法、收益法作为估价方法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率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。

十、估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2017 年 1 月 18 日的市场价值：

估价结果汇总表

项目及结果 估价对象	房屋所有权证号	房屋坐落	估价结果	
			单价 (元/平方米)	总价 (元)
估价对象 1	乌房权证经济技术开发区字第 2012421774 号	经济技术开发区卫星路 596 号 金阳卫星花园二期 C 栋 9 层 3 单元 903	6140	686820



估价对象2	乌房权证经济技术开发区字第2009340044号	经济技术开发区洞庭路251号 荣街区居住小区12栋3层4 单元302	5520	340805
合计				1027625

总价大写金额：人民币壹佰零贰万柒仟陆佰贰拾伍元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
郑冕	6520050035		2017年3月7日
杨波	6520050039		2017年3月7日

十二、协助估价的人员

估价员：马春

十三、实地查勘期

二零一七年二月十四日

十四、估价作业期

二零一七年一月十八日至二零一七年三月七日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一七年三月七日

