

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址：昌吉市长宁南路88号

邮编：831100

TEL: 0994-2347636

FAX: 0994-2339057

房地产估价报告

估价报告编号：新嘉评字[2019]J098号

估价项目名称：孙战伟位于奇台县昌吉路融和佳苑9号楼1单

元301室住宅房地产市场价格评估

估价委托方：奇台县人民法院

房地产估价机构：新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

注册房地产估价师：姚秀萍 注册证号：6520120009

李红 注册证号：6520120007

估价报告出具日期：2019年11月15日

29

88

36

78

59

68

96

33

83

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

房地产估价结果报告

一、估价委托人:

委托方名称:奇台县人民法院

二、估价机构:

估价方名称:新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

法定代表人:陆强

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:评估估价对象房地产市场价值,为法院司法裁定提供价值参考依据

四、估价对象概况:

1、估价范围

本次估价对象位于奇台县昌吉路融和佳苑9号楼1单元301室的房屋(包含应分摊土地使用权),房屋建筑面积133.09平方米。包括建筑物(包含室内二次装修)、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包含动产、债权、债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况

所有权权利人	座落房号	面积(m ²)	证载用途	证载结构	楼层	建筑年代
孙战伟	奇台县昌吉路融和佳苑9号楼1单元301室	133.09	住宅	框架	总层11层 分层第3层	2015年

装修:估价对象为精装修。外墙已做保温,涂料粉刷,室内80*80地砖,墙面壁纸,一级吊顶,套装成品门;厨房卫生间墙面瓷砖,集成吊顶塑钢窗,进户防盗门。维护保养较好。

该区域的土地开发程度达到“七通”(即通路、通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通天然气)。

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

评估假设估价对象在未来可收益年限内的净收益每年以 1% 的比率递增。

$$P = a / (g - r) \times [1 - (1 + r)^n / (1 + g)^n]$$

式中: P——房地产收益价格

a——房地产未来每年的净收益(假设均发生在年末)

r——增涨率(1%)

n——房地产自价值时点起至未来可获收益的年限

g——报酬率

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,确定估价对象于价值时点现时客观市场价值:

建筑面积: 133.09 m²

单价: 2976.00 元/m²

总价: 396076.00 元

大写金额: 人民币叁拾玖万陆仟零柒拾陆元整

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)
	单价(元/m ²)	3155.00	2797.00
评估价值	总价(元)	396076.00 元	
	单价(元/m ²)	2796.00	

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司


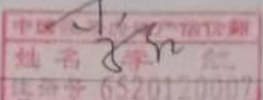
地址：昌吉市长宁南路88号

邮编：831100

TEL: 0994-2342636

FAX: 0994-2339057

十一、估价人员：

估价师姓名	估价师注册号	估价师签名	签名日期
姚秀萍	6520120009	 姚秀萍	2019.11.15
李虹	6520120007	 李虹	2019.11.15

十二、实地查勘期：二〇一九年十月二十三日 至 二〇一九年十月二十三日

十三、估价作业期：二〇一九年十月二十三日 至 二〇一九年十一月十五日

十四、估价报告应用的有效期限：

估价报告应用有效期自完成估价报告之日起原则上为一年(自二〇一九年十一月十五日至二〇二〇年十一月十四日)，但市场状况变化很大时，估价报告应用有效期不超过半年。

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

二〇一九年十一月十五日