

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乌鲁木齐市高新区河北东路 368 号国澳公馆（英澳北  
岸）2 栋 1 层 1 单元 101 室房地产价值评估

估价报告编号：新公房法评字[2018]第 33-1 号

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：钟婉玲      注册号：6520140008

孟福全      注册号：6520060007

估价报告出具日期： 2018 年 11 月 20 日

**新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司**

Address: 中国·新疆乌鲁木齐市人民路新宏信大厦 11 楼

E-mail: xjgz.001@tom.com

Telephone: (0991) 2305942 • 2317042

Fax: (0991) 2317318

Zip code :830002

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。本次评估采用百分比修正和调整下的乘法公式，其计算公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。故本次评估采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行评估，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V-收益价值

A<sub>i</sub>-未来第 i 年的净收益

Y<sub>i</sub>-未来第 i 年的报酬率

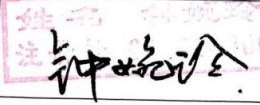
n-收益期

## 十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 19 日 的估价结果为人民币 1108896 元(大写:壹佰壹拾万捌仟捌佰玖拾陆元整), 评估单价 7489 元/平方米。

相关结论详见估价技术报告,使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
钟婉玲	6520140008		2018.11.20
孟福全	6520060007		2018.11.20

注册号 6520060007

十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为2018年10月19日16点至2018年10月19日18点。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为2018年10月10日至2018年11月20日。

