

# 房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2019-535 号）

估价项目名称：曾艳萍所有位于沙依巴克区阿勒泰路 313 号嘉和园小区雅苑 12 栋 6 层 4 单元 601 住宅房地产于价值时点 2019 年 7 月 22 日的市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：洪泉峰（房地产估价师）

李 松（房地产估价师）

报告出具日期：二零一九年七月二十四日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本公司注册房地产估价师对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：曾艳萍所有位于沙依巴克区阿勒泰路 313 号嘉和园小区雅苑 12 栋 6 层 4 单元 601 住宅房地产，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：建筑面积 140.07 平方米。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2019 年 7 月 22 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合理的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：单位价值：人民币 5403 元/平方米，

总价值：小写人民币 756798 元；

大写：人民币柒拾伍万陆仟柒佰玖拾捌元整。

## 2. 未选用估价方法的理由

2.1、未选用假设开发法的理由：估价对象属建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

2.2、未选用成本法理由：现时住宅房地产市场价格与建造成本关联性较弱，主要影响因素为区位因素，房地产的开发成本价格不能准确反映房地产的实际市场价格，采用成本法评估的房地产价值往往很大程度低于房地产市场交易价格，故不适宜采用成本法评估。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为单位价值：人民币 5403 元/平方米，

总价值：小写人民币 756798 元；

大写：人民币柒拾伍万陆仟柒佰玖拾捌元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
洪泉峰	6520110021	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 6520110021
李松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：2019年7月24日

