

房地产估价报告

估价项目名称：马世生位于乌鲁木齐市米东区长山子镇
太平渠村九队的自建房二层、三层房产
价值的评估报告

委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

估价人员： 戴 涛 （注册证号：6520020036 ）
 陈应林 （注册证号：6520060035 ）

估价作业日期：2016年09月01日-10月26日

估价报告出具日期：2016年10月26日

估价报告编号：新德旺房估字第201604017号

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产价值及装修价值，不包含土地使用权价值及基础的价值。

五、估价方法：由于此类物业近期同一供需圈类似房地产交易实例较少，不适合采用市场比较法，故本次评估方法选用采用成本法（建筑安装工程费用）求取房产价值。

六、估价结果：

估价对象房产评估价值为：大写人民币贰拾柒万贰仟玖佰柒拾玖元整（人民币 252771 元），房产单价 620.48 元/平方米；

七、特别提示：估价报告有效期自报告完成之日起一年（自 2016 年 10 月 26 日起至 2017 年 10 月 25 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2016 年 10 月 26 日



建筑安装工程费用是由直接费,间接费,利润,人材机价差,增值税销项税额构成。直接费由直接工程费和措施费构成。直接工程费由人工费、材料费和机械费组成。措施费由可计量措施费、施工组织措施费构成。间接费由规费及企业管理费组成,规费由工程排污费、社会保障费、住房公积金、危险作业意外伤害保险、大型机械设备检验检测费组成。利润是指计入建筑安装工程造价的利润。依据《房地产估价规范》,运用建筑安装工程费用进行房地产估价的步骤:

其估价技术路线如下:

- 1、采用建筑安装工程费用计算建筑物在估价时点时的价值。
 - A、搜集相关资料;
 - B、求取直接费、间接费、利润、人材机价差,增值税销项税额等;
 - C、利用建筑安装工程费用的构成求取建筑物工程造价。

(十) 估价结果:

估价对象房产评估价值为:大写人民币贰拾柒万贰仟玖佰柒拾玖元整(人民币 252771 元), 房产单价 620.48 元/平方米;

(十一) 估价人员:注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 戴涛 注册号 6520020036	签名日期
戴涛	6520020036		2016.10.26
陈应林	6520060035		2016.10.26

(十二) 实地查勘期: 2016年09月20日

(十三) 估价作业日期: 2016年09月01日-10月26日

(十四) 估价报告应用的有效期: 自报告完成之日起一年内

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

执行技术标准:

GB/T17986.1—2000《房产测量规范第1单元:房产测量规范》

GB/T17986.2—2000《房产测量规范第2单元:房产图图式》

参考资料:

实测数据。

应用软件:

采用南方测绘软件《SHIS2.0房产信息系统》

郑重声明:

1、本测算成果加盖新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)公章方可生效,复印件无效。

2、本次所计算结果为房屋建筑面积测算,仅为委托方提供面积参考数据。

本报告为实测报告,所依据的数据以实际测量双方认可的数据为准。

3、本次核算成果经检查成果可靠,能满足国家规范要求。

4、我所提交资料应包括:

(1)测算成果报告书

(2)房屋整栋面积成果表、楼栋面积明细表、房产分栋图。

(3)房产测绘资格证书及企业法人营业执照复印件

5、本测算成果报告完成后,从呈交给委托方之日起,十五日之内,若委托方对本测算成果报告异议,可向测量方单位提出,双方协商处理。逾期测量方不予受理。

新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

法定代表人:

2016年10月26日



致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院:

我单位接受委托,对马世生位于乌鲁木齐市米东区长山子镇太平渠村九队的房产价值进行了客观、公正的评估,评估结果如下:

一、估价目的:为委托方确定双方当事人买卖合同纠纷一案中所涉及的房产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

估价对象位于乌鲁木齐市米东区长山子镇太平渠村九队,房屋所有权人:马世生,总测绘建筑面积 407.38 平方米(其中二层建筑 203.69 平方米,三层建筑面积 203.69 平方米),结构:砖混,总层数:地上三层,本次估价对象位于二层、三层,产权来源:自建。厨卫间贴墙砖,房屋室内未安装上水管线、下水管线、暖气管线、电线,天然气,室外墙面贴外墙砖。房屋基础本次估价不考虑。

三、价值时点:2016年09月01日(根据人民法院出具的司法鉴定委托书—(2016)新0109执恢86号)。

四、价值类型:

1、价值类型及定义

本次评估的价值类型为房产的建筑安装工程费用。建筑安装工程费用是由直接费,间接费,利润,人材机价差,增值税销项税额构成。直接费由直接工程费和措施费构成。直接工程费由人工费、材料费和机械费组成。措施费由可计量措施费、施工组织措施费构成。间接费由规费及企业管理费组成,规费由工程排污费、社会保障费、住房公积金、危险作业意外伤害保险、大型机械设备检验检测费组成。利润是指计入建筑安装工程造价的利润。于价值时点2016年09月01日所具有的客观合理价值。