

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2015）第 323 号

估价项目名称：叶小海所有位于乌市天山区东后街 157 号 1-1-301 室住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

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：杨立才（注册号：6520040067）

郑 觅（注册号：6520050035）

估价报告出具日期：2015 年 12 月 25 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 16 楼
电话：（0991）2823050 2823010

邮编：830002



致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定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；

二、估价对象：

估价对象位于乌市天山区东后街 157 号 1-1-301 室，产权人：叶小海，设计用途为住宅，房屋建筑面积 65.88 平方米，《房屋权属登记表》产权证号：3042367 号。

三、价值时点：2015 年 12 月 2 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价(元)
	单价(元/平方米)	5365
评估价值	总价(元)	353446
	单价(元/平方米)	5365

总价大写金额：人民币叁拾伍万叁仟肆佰肆拾陆元整。

单价大写金额：人民币伍仟叁佰陆拾伍元每平方米。



七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示:

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
法定代表人:
二零一五年十二月二十五日



房地产估价结果报告

一、委托估价人

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

联系人：陈法官

联系电话：18999906582

二、房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店16楼

估价资质等级：国家一级

行政许可决定书号：建住房许(2012)454

资格证号：新建估证[2015]1-002

电话：0991-2823010

三、估价目的

评定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

1. 估价对象范围

估价对象位于乌市天山区东后街157号1-1-301室，为建筑面积65.88平方米的住宅用房及其应分摊土地使用权。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于乌市天山区东后街157号1-1-301室，建筑面积为65.88平方米，用途为住宅，结构为砖混，修建于1993年。

3. 建筑物基本状况

估价对象房屋位于乌市天山区东后街157号1-1-301室，估价对象所在建筑物为六层砖混结构住宅楼。



估价对象房产位于第三层，建筑面积 65.88 平方米，南北朝向，用途为住宅，修建年代 1993 年。

该整栋楼外墙涂料粉刷；入户门为防盗门。因被告在外地，原告及估价人员未能取得房屋钥匙，未对估计对象进行内部状况的实地查勘。委估房产上水、下水、电、暖、通讯、有线电视等设施齐全。

4. 估价对象权益状况

《房屋权属登记表》证号：3042367 号，房屋所有权人：叶小海，房屋坐落：乌鲁木齐市天山区东后街 157 号 1-1-301 室，产别：私有，栋号：1，房号：301，房屋总层数：6 层，所在层数 3 层，建筑面积：65.88 平方米，设计用途：住宅，产权来源：购买，建筑年代：1993 年。

五、价值时点

本报告以乌鲁木齐市天山区人民法院签发的日期 2015 年 12 月 2 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

1. 本报告估价结果是采用公开市场价值原则估算估价对象房产及分摊土地使用权的市场价值，包括装修价值。

2. 本报告估价结果反映估价对象在价值时点，房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的市场价值。

币种：人民币

七、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国物权法》
4. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）



(二) 本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

(三) 委托方提供的相关资料

1. 鉴定委托书
2. 《房屋权属登记表》(复印件)
3. 其他相关资料

(四) 估价方收集的相关资料

1. 实地勘察状况
2. 市场调查资料
3. 其他相关资料

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。



（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。估价方法通常有市场比较法、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。

住宅房地产不宜采用成本法估算其市场价值；且该住宅用房为已投入使用房产，不宜采用假设开发法作为评估方法；近年来乌鲁木齐市房地产市场变化明显，房地产价格上涨幅度较大，相对而言，房地产的租金水平上升速度小于或滞后于房地产价格的变化，租金回报与实际成交价格不匹配，变化波动的房地产市场现状加大了估价人员运用收益法的难度，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益价格往往低于市场的实际成交价格，不宜采用收益法作为评估方法；目前此类房地产市场交易较活跃，故本次对住宅房地产市场价值进行评估采用比较法作为估价方法。

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。

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 2015 年 12 月 2 日的市场价值为：



估价结果汇总表



相关结果	估价方法	比较法
	测算结果	总价(元)
单价(元/平方米)		5365
评估价值	总价(元)	353446
	单价(元/平方米)	5365

总价大写金额：人民币叁拾伍万叁仟肆佰肆拾陆元整。

单价大写金额：人民币伍仟叁佰陆拾伍元每平方米。

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
杨立才	6520040067	 中国注册房地产估价师 注册号 6520040067	2015年12月25日
郑 觅	6520050035	 中国注册房地产估价师 注册号 6520050035	2015年12月25日

十二、协助估价的人员

估价员 郭奇

十三、实地查勘期

二零一五年十二月十六日

十四、估价作业期

二零一五年十二月二日至二零一五年十二月二十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一五年十二月二十五日