

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：任小英位于水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期  
2 栋 3 层 4 单元 302

估价委托人：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

估价机构：新疆正阳房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘佳（注册号— 6520030023）

轩富强（注册号—6520130012）

估价作业日期：2014 年 9 月 14 日--2015 年 9 月 18 日

估价报告编号：新疆正阳（2015）房估字第 09037 号

---

## 房地产估价结果报告

### 一、委托方

委托方：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

承办法官：阿不力孜

联系电话：18999872629

### 二、估价方

估价机构：新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法定代表人：刘 佳

地 址：乌市新兴街 239 号海港大厦 B 座 1501 室

资质等级：贰 级

资格证号：新建估证 2-024 号

联系人：刘辉

联系电话：(0991) 8819133、8819233

### 三、估价对象

#### 1、估价对象财产范围

估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期 2 栋 3 层 4 单元 302，估价对象范围包含房产、土地，不含估价对象内部动产，估价对象建筑面积为 103.24 平方米。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区康兴巷 80 号友好花园二期小区内，估价对象所在的楼层为一栋六层多层住宅楼的三层，估价对象建筑面积为 103.24 平方米、住宅用途。房屋所有权人为任小英，房屋产权证号：乌房权证水磨沟区字第 2011322261 号；估价对象目前已出

租，已设立抵押权，不存在查封等形式的限制权利等情况。

### 3、土地基本状况

估价对象四至为东至：康兴巷、西至：南湖北路、南至：立井街北十巷、北至：龙盛街；土地开发程度达到七通一平。土地地势较平坦。无规划限制条件。

### 4、建筑物基本状况

估价对象建成于 2008 年，砖混结构；南北朝向，室内设施设备正常使用，维护状况一般；估价对象位于一栋多层住宅楼的三层，估价对象外墙刷涂料，单元门为电子防盗门，入户门为木门，户型为三室一厅一卫；室内进行了装修：客厅：地面铺地砖，墙面部分刷白、部分背景墙，屋面部分为装饰吊顶，部分刷白；卧室：地面铺地砖，墙面屋面刷乳胶漆；厨房：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面扣板，卫生间：地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面扣板；总体来看估价对象装修程度为中等装修。

### 四、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

### 五、价值时点

由于本次评估实地查勘日为 2015 年 9 月 14 日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为 2015 年 9 月 14 日。

### 六、价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上的公开市场价值；市场价值是指（1）交易双方是自愿进行交易；（2）交易双方是利己动机进行交易的（3）交易双方是理性而谨

慎的并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## 七、估价依据

### （一）有关法律、法规和估价规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》（2014年3月1日实施）
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

### （二）委托方提供的相关资料

- 1、乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书（2015）乌水执字第687号
- 2、委托方提供的估价对象房屋产权证；
- 3、委托方提供的其他相关资料。

### （三）我公司掌握的有关资料及实地勘察所获取的资料

- 1、房地产市场调查资料；
- 2、估价人员现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料。

## 八、估价原则

本次估价工作中，估价人员坚持遵守估价工作独立、估价依据客观、估价结果公正的原则，科学公正、实事求是地评估房地产价格，力求使估价结果准确反映委估房地产的客观价值，具体原则如下：

#### 1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分；合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

#### 2、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 3、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

#### 4、替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质方面与估价对象相同或相当并与估价对象处于同一供求圈；同一供求圈是指与估价对象具有一定的替代关系，价格会相互影响的区域范围。

#### 5、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

## 九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及周边类似房地产进行实地勘查、调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，选用适宜的评估方法进行评估；由于估价对象周边有较多的交易案例，因此采用比较法评估；估价对象具有获取租金收益的能力，因此采用收益法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们于估价对象进行比较，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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上采用比较法、收益法，经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在 2015 年 9 月 14 日的市场价值为 60.83 万元（大写金额：人民币陆

拾万零捌仟叁佰元整), 评估单价 5892 元/平方米。详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(万元)		60.83	18.97
	单价(元/平方米)		5892	1837
估价结果	总价(万元)		60.83	
	单价(元/平方米)		5892	

十一、参与估价人员

刘佳 中国注册房地产估价师  
注册号: 6520030023



轩富强 中国注册房地产估价师  
注册号: 6520130012



十二、实地查勘期: 2015年9月14日至2015年9月14日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为 2015年9月14日至2015年9月18日。

十四、估价报告有效期

评估报告应用的有效期限自完成估价报告之日起为一年, 自 2015年9月18日至2016年9月17日止。