

估价结果报告



(一) 估价委托人

委托方：疏勒县人民法院

联系地址：新疆喀什地区疏勒县胜利路7院

联系电话：18197668837

(二) 房地产估价机构

估价方：喀什天正房地产估价测量咨询有限公司

法定代表人：张炜贤

资格等级：贰级

资格编号：新建估证2-035

资质证书有效期：2017年7月25日至2018年7月25日

联系人：张炜贤

联系电话：0998-2836189

地址：新疆喀什地区喀什市深喀大道喀什特区设计（咨询）
总部大厦第九层

(三) 估价目的

为委托方司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象房产基本状况

估价对象为许庆龙名下的位于疏勒县友谊路1院（博望康城小区）38幢三单元102室住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益；根据《疏勒县人民法院价格评估委托书》的评估内容，本次估价对象为疏勒县友谊路1院（博望康城小区）38幢三单元102室。为砖混结构，共6层，估价对象位于第1层，房屋建筑



面积 138 平方米。房屋所有权证编号为疏勒房权证疏勒字第 00009666 号（编号：00009666 号），产权来源为买卖商品房，规划用途为住宅用房，房屋所有权人：许庆龙。

3、建筑物基本状况

（1）、估价对象四至：东至向阳路；南至疏勒县广播电视台；西至观澜御府；北至张骞路；周边有疏勒县实验中学、张骞公园、疏勒县广播电视台等。

（2）开发程度：2010 年已开发完成，具备七通。

建筑物基本状况说明表

建筑结构	砖混结构，板式建筑物
设施设备	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，消防设施、电信信号接入、网络接线、监控系统。
装饰装修	外墙面为涂料及面砖、客厅及卧室内墙面为乳胶漆，地面铺设瓷砖地面，厨房及卫生间内墙贴面砖，地面铺设地板砖，扣板吊顶；木门塑钢窗，进户门为防盗门。
建成时间	2010 年
使用及维护状况	估价对象作为住宅，目前自用，使用正常，维护状况良好。
户型	楼栋全部为成套住宅
层高	2.8 米
楼栋位置	位于小区中部
朝向	建筑物坐南朝北，矩形布局
总层数及层次	楼栋总层数六层，估价对象位于第一层

（五）价值时点

2018 年 5 月 20 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

（六）、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 5 月 20 日所具有的客观合理价值

2、价值内涵



财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施；不包括室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

(七)、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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。

2、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。

3. 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点时间的价值或价格的原则。

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。

5. 最高最佳利用原则

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证、能使估价对象产生最高价值的使用，主要从以下几个方面予以考虑：

(1) 法律上允许。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方面，按照最可能最优用途估价。

(2) 技术上可能。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，按照房屋建设工程方面的技术要求进行估价。

(3) 经济上可行。即估价价格应是多种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得大的收益的使用方式。

(4) 土地与房屋的均衡性。即以房屋和土地的内部构成要素的组合是否达到均衡来划断其是否处于最优使用状态，也就是说，估价时应该把房屋与土地是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑



进去。

(5) 房地产与周围环境的协调性。即按房地产与其周围环境相协调能获得大量外部经济效益的最优使用的用途进行估价。

(6) 可持续发展性。即在估价时不仅要研究过去和现在的价格状况，还要研究房地产的市场状况、发展趋势以及经济、政治形式和政策变化对房地产形成的影响以预测未来价格和收益变动趋势。

本估价对象作为住宅用途使用，根据对周边区域环境和房地产市场的调查和预期分析，结合估价对象的建筑设计情况、使用用途，估价对象保持现状继续使用即为最高最佳使用。

(八) 估价依据

(1) 国家有关法律、行政法规、规章和政策：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（经 2003 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；

3. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

(2) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；

(3) 委托方提供的相关资料及其他相关依据

1. 《房屋所有权证》【房屋所有权证编号为疏勒房权证疏勒字第 00009666 号（编号：00009666 号）】复印件

2. 疏勒县人民法院价格评估委托书复印件

3. 估价人员实地勘察和估价机构掌握的相关资料；

(九) 估价方法

1. 选用方法及理由：我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法的选用，经充分研究和论证，估价人员认真分析了所掌握的资料及对估价对象的实地查勘，估价对



象的用途为住宅，根据估价对象的特点和实际状况综合考虑，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。根据市场状况，取两种方法的权值最终确定评估结果。

选用比较法的理由：根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

选取收益法理由：根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

未选用其他方法的原因：由于估价对象为商业用途，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，且估价对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故未选取成本法。估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

2. 本次运用估价方法定义

(1). 比较法定义：就是选取一定数量的可比实例，将它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。

(2). 收益法定义：收益法是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，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 5 月 20 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象房地产价值评估结果表

	估价结果	
	评估单价 (元/M ²)	评估价值 (元)
市场价值	1911	263718 元
		大写: 人民币贰拾陆万叁仟柒佰壹拾捌元整

(十一) 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	签名	签名日期
张炜贤	6520040046	张炜贤	
张 荣	6520100010	张荣	

(十二) 实地查勘期: 2018 年 5 月 24 日

(十三) 估价作业日期: 2018 年 5 月 24 日 - 5 月 30 日

(十四) 估价报告应用的有效期

本评估报告有效期自出具估价报告之日起一年内有效, 在此期间由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动, 且这些变动对评估结果产生重大影响或需处分委托物时, 须委托本公司重新评估