

房地产估价报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0162 号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



中证房地产评估造价集团有限公司

二零一八年十月二十二日

房地产估价报告

估价项目名称：库尔勒市兰干路 11 号苏碧怡苑高层 1 单元 2403 号、
3 单元 2103 号、2303 号、2403 号、4 单元 1902 号、
2102 号、702 号、2402 号、2302 号住宅用途房地产
市场价值评估

估价委托人：库尔勒市人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：梁红卫（注册号：6520000018）

张建新（注册号：6520050004）

估价报告出具日期：2018 年 10 月 22 日

估价报告编号：中证（新疆鉴）估字(2018)第 0162 号

委托函号：（2018）新 2801 委评 79 号

致估价委托人函

库尔勒市人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2018)新 2801 委评 79 号】案件中涉及的库尔勒市博斯坦房地产开发有限公司名下的位于库尔勒市兰干路 11 号苏碧怡苑高层 1 单元 2403 号、3 单元 2103 号、2303 号、2403 号、4 单元 1902 号、2102 号、702 号、2402 号、2302 号（建筑总面积 1255.56 平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积及满足居住功能所必需的不可移动的设施、设备及装修）住宅用途房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为 2018 年 10 月 18 日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用市场比较法、收益还原法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 361.82 万元

大 写 金 额：人民币叁佰陆拾壹万捌仟贰佰元整

具体详见《住宅估价结果明细一览表》

提别提示：1、本估价报告自 2018 年 10 月 22 日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：

二〇一八年十月二十二日

目 录

致估价委托人函	3
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、 估价委托人	9
二、 房地产估价机构	9
三、 估价目的	9
四、 估价对象	9
五、 价值时点	144
六、 价值类型	144
七、 估价原则	155
八、 估价依据	166
九、 估价方法	177
十、 估价结果	20
十一、 注册房地产估价师	21
十二、 实地查勘期	21
十三、 估价作业日期	21
附 件	22
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象照片	
3. 估价对象《工程竣工验收报告》	
4. 估价对象《建设工程规划许可证》	
5. 估价对象《商品房预售许可证》	
6. 估价对象《房产测绘报告》	
7. 估价对象实地查勘记录	
8. 库尔勒市人民法院《评估委托书》复印件	
9. 房地产估价机构资格证书复印件	
10. 房地产估价人员资格注册证书复印件	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、委托方提供资料的真实性由委托方负责，我公司不负责核查其资料的真实性和合法性。

3、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司房地产估价师于2018年10月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料均由委托方提供，其真实性、合法性和完整性由委托方负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由委托方承担。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，即在价值时点预期能够成交的合理价格，它根据以下假设：

2.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

2.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

2.3 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

2.4 市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2.5 不考虑特殊买家的额外加价。

3、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

4、估价人员仅查勘了估价对象视力可及部分，未对其内部结构和设施进行测试或检验，无法确定其有无结构性损坏，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、估价结果未考虑未来处置的风险。

6、本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评

估价值的影响。估价对象目前处于正在使用状态。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

二、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估为司法鉴定估价，不考虑原有的担保物权、其他优先受偿权、他项权以及查封因素。

四、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次评估依据不足假设无房产证，估价对象的面积依据委托方提供的房产测绘报告。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托人办案提供价值参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

2、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

3、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

4、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇一八年十月二十二日起一年内有效。

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所

产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

6、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

8、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

9、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0162 号

一、 估价委托方

委托方：库尔勒市人民法院

承办人：艾尼瓦·卡德尔

联系电话：13899054447

二、 房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

住 所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估证字 JS10016

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2019 年 10 月 21 日

联 系 人：张靖泽

联系电话：0996-2263600 13999009296

传 真：0996-2263600

三、 估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值。

四、 估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是库尔勒市兰干路 11 号苏碧怡苑高层 1 单元 2403 号、3

单元 2103 号、2303 号、2403 号、4 单元 1902 号、2102 号、702 号、2402 号、2302 号，（建筑面积共 1255.56 平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积及满足居住功能所必需的不可移动的设施、设备及装修）。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 房地产权属状况描述与分析

根据库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）出具的房产

测绘报告复印件摘录如下：

实物状况	坐落	库尔勒市兰干路 11 号苏碧怡苑高层 1 单元 2403 号、3 单元 2103 号、2303 号、2403 号、4 单元 1902 号、2102 号、702 号、2402 号、2302 号。					
	房屋性质	房屋结构	规划用途	所在层/总层数	建筑总面积	套内建筑面积	建筑年代
	/	钢混结构	住宅；商业	7、19、21、23、24/24	1255.56	-	2016
权利状况	权利人	身份证件号	证书/证明号	拥有比例	房产状态	登记时间	首次取得时间
	库尔勒市博斯坦房地产开发有限公司		/	100%	空置	/	/

注：①以上 9 套房屋未办理网签、进行销售，属库尔勒市博斯坦房地产开发有限公司所拥有，无《房屋所有权证》

②住宅每户的面积、评估单价及评估价值详见《住宅估价结果明细一览表》

1.2 他项权利状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查及实地勘察，在价值时点估价对象为毛坯房，未进行装修，房屋属于空置状态。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑名称：库尔勒市兰干路 11 号苏碧怡苑高层 1 单元 2403 号、3 单元 2103 号、2303 号、2403 号、4 单元 1902 号、2102 号、702 号、2402 号、2302 号

◆建筑用途：商业、住宅

◆建筑结构：估价对象其结构为钢混；

◆建成年份：建成于 2016 年，现场观察约为九成新；

◆建筑面积：根据库尔勒天平房地产价格评估事务所（有限责任公司）出具的房产测绘报告，需要评估的房产建筑面积共 1255.56 平方米，共 9 套房产（详见附件）；

◆室内净高：约 3 米；

◆外观形象：估价对象为高层底商住宅楼，整体建筑式样较新颖，外观形象较好；

◆装修：整幢建筑底商外墙为瓷砖装饰，住宅外墙为墙砖。入户安装防盗门，一个单元二梯四户，目前所在建筑维护情况较好。

估价对象室内装修状况如下：

走廊、卧室、卫生间、厨房、大厅屋顶至地面均为毛坯。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有消防设施，宽带网络、通信线路、水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象布局合理，其空间布局及建筑功能状况较优。

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，外墙粉刷较完整，基本无空鼓、墙面无脱落现象；水、电、气配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

2.2 土地使用权实物状况

◆土地面积：因委托方未提供相关土地权证资料，故土地使用权面积不详。

◆四至：估价对象所在位置东至团结北路、西至建国北路、南至孔雀河景观带、北至种业大厦。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。

◆地形：平坦。

◆地势：与相邻土地高低一致。

◆土壤：估价对象所在区域土壤无污染，适合人类居住。

◆地质、地基：估价对象地基较好，承载力较好。无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通天然气、通暖），宗地红线内达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通天然气、通暖）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

1、区域概况

库尔勒市位于新疆维吾尔自治区中部，东经 $85^{\circ} 14' 10''$ — $86^{\circ} 34' 21''$ 、北纬 $41^{\circ} 10' 48''$ — $42^{\circ} 21' 36''$ 。全市行政区域面积 7268 平方公里，东西长 127 公里，南北宽 105 公里。库尔勒市位于新疆中部，地处欧亚大陆和新疆腹心地带，南疆交通枢纽，国道 218、314 横贯全境，南疆铁路经此，并有民航班机通乌鲁木齐。塔里木盆地东北边缘，北倚天山支脉库鲁克山和霍拉山，南临世界第二大沙漠——塔克拉玛干沙漠。库尔勒绿洲平原的南部、西部与塔里木盆地相连，形成一个广阔的扇形绿洲。市区北面的霍拉山和东面的库鲁克山中间长达 14 公里的铁门关峡谷，自古以来，为通往南疆、青海、帕米尔高原及南亚的通道。

库尔勒市（Korla），新疆巴音郭楞蒙古自治州的首府，成立于 1979 年 9 月 30 日。库尔勒市地处欧亚大陆和新疆腹心地带，塔里木盆地东北边缘，北倚天山支脉库鲁克山和霍拉山，南距“死亡之海”世界第二大沙漠——塔克拉玛干沙漠直线距离仅 70 公里，是古丝绸之路中道的咽喉之地和西域文化的发源地之一，是南北疆重要的交通枢纽和物资集散地，也是该地区重要的政治、经济、文化中心。境内中部设有新疆生产建设兵团第二师的铁门关市。

库尔勒市是西北五省区第一座“全国文明城市”（2009 年 1 月 23 日

评出)。2015年2月,经中央文明委复查合格确认继续保留“全国文明城市(区)”称号的共有50个单位,在西北五省区,库尔勒市是唯一荣获“三连冠”的全国文明城市。2016年12月7日,库尔勒被列为第三批国家新型城镇化综合试点地区。

2017年,库尔勒市复查确认继续保留全国文明城市荣誉称号。2017年12月,当选中国工业百强县(市)。

2017年12月,国家民委命名为第五批全国民族团结进步创建示范区。

2、位置状况

◆坐落:库尔勒市兰干路11号苏碧怡苑高层1单元2403号、3单元2103号、2303号、2403号、4单元1902号、2102号、702号、2402号、2302号。

◆方位:估价对象位于库尔勒市种业大厦南侧;

◆距离:估价对象距库尔勒市孔雀市场交通距离约为2.1千米,距巴音郭楞蒙古自治州政府交通距离约为1.7千米,距库尔勒市华山中学总校约为490米;

◆朝向:估价对象南北朝向;

◆楼层:据现场查勘,估价对象所在建筑主体为地上24层钢混结构楼房,估价对象位于地上第7层、第19层、第21层、第23层、第24层;

3、居住聚集程度

估价对象位于兰干路11号,该区域金孔雀市场、孔雀市场、农二师幼儿园、金汇来购物中心等,商业繁华程度好,小区有种业大厦、锦秀华夏、广电大厦、龙府水苑、金岸小区、新百小区等,居住聚集程度好。

4、交通状况

◆道路状况:估价对象所在区域内以主干道为主,次干道为辅,主要道路有兰干路、建国北路,保养较好,道路状况较优;

◆出入可利用交通工具:附近有库尔勒1路内环、6路、7路、10路、14路公交车线路并设有公交站台;

◆交通管制情况:估价对象所在区域无交通管制;

◆停车方便程度：估价对象所在区域有地上、地下停车位，停车方便程度较优。

5、环境状况

◆自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，估价对象周边基本无交通及商业噪音污染，周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境一般；

◆人文环境：库尔勒市兰干路 11 号苏碧怡苑高层 1 单元 2403 号、3 单元 2103 号、2303 号、2403 号、4 单元 1902 号、2102 号、702 号、2402 号、2302 号，居住集中区，周边居民教育程度及收入水平较好，治安状况良好，人文环境较好；

◆景观：估价对象临近孔雀河景观带，估价对象小区内绿化一般。

6、外部配套设施状况

6.1 基础设施

估价对象外部基础设施达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通天然气）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边有金孔雀市场、孔雀市场、农二师幼儿园、金汇来购物中心、孔雀河景观带、中国石油金翔加油站、中国工商银行、库尔勒农商银行、库尔勒富民村镇银行、华山中学、农二师幼儿园等公共服务设施，配套齐全。

五、价值时点

本次评估价值时点为：2018 年 10 月 18 日。

六、价值类型

（一）价值类型：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标

准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价值是指，在价值时点 2018 年 10 月 18 日估价对象现状利用条件下，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

（二）价值定义：市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵：

1、本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值。

2、本次评估价值时点为：2018 年 10 月 18 日。

3、估价对象实际开发程度为：宗地红线内“七通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、通暖）；红线外“七通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、通暖），评估设定开发程度与实际开发程度一致。

七、 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：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。

◆合法原则：应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以委估方提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用原则为前提估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够

使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆替代原则：要求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。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

八、 估价依据

（一）国家和地方的法律、法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行。）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，自 2007 年 8 月 30 日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 2004 年 8 月 28 日起施行。）

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行。）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行。）

6、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2016 年 05 月 01 日施行。）

7、《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第 059 号，2013 年 1 月 1 日施行。）

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16 号，2005 年 1 月 1 日起施行。）

9、《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，2009 年 11 月 20 日起施行。）

10、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

（二）估价技术规程及文件

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)
- 3、《房屋完损等级评定标准》(城住字【1984】第 278 号)

(三) 委托方提供的资料

- 1、库尔勒市人民法院《评估委托书》(编号：(2018)新 2801 委评 79 号)
- 2、估价对象《工程竣工验收报告》
- 3、估价对象《建设工程规划许可证》
- 4、估价对象《商品房预售许可证》
- 5、估价对象《房产测绘报告》

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价人员现场勘察和搜集的资料

九、 估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有市场比较法、成本法、收益还原法、假设开发法等，市场比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场比较法、收益还原法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为住宅用途房地产，为一整幢建筑物的一部分，其土地成本不易分摊，因此不适合使用成本法进行评估；

3、适用的估价方法：估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集；估价对象为住宅用途房地产，可以出租取得收

益，周边类似物业租金案例可取得，因此市场比较法、收益还原法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用市场比较法、收益还原法进行评估。

市场比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

技术路线如下：

(1)、在同一供需圈内搜集房地产交易实例，即从现实的房地产市场中搜集大量的实际成交的房地产及其成交日期、成交价格、付款方式等情况

(2)、选取可比实例，具体条件如下：

- ◆与待估房地产用途相同的交易案例
- ◆交易案例价格类型与待估房地产的估价目相匹配
- ◆交易案例是正常交易，或可修正为正常交易
- ◆交易案例与待估房地产的建筑结构相同，或可修正
- ◆交易案例的交易日期与待估房地产的价值时点较接近

(3)、建立价格可比基础

(4)、进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整

(5)、计算得出比较价值，即把对多个可比实例的成交价格进行处理所得到的多个价格综合成一个价格。

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

收益还原法：收益还原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。根据将未来预期收益转换为价值的方式不同，或者说资本化类型不同，又可分为报酬资本化法（现金流量折现法）和直接资本化法。

报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，本次评估根

据估价对象收益特点选用为全剩余寿命模式，技术路线如下：

- 1、测算收益期；
- 2、预测未来净收益或期间收益；
- 3、确定报酬率；
- 4、计算收益价值；

(1) 报酬资本化法的基本计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

注：V——收益价值；

A_i——未来第 i 年的净收益；

Y_j——未来第 j 年的报酬率；

n——收益期；

(2) 根据估价对象收益情况调查了解，本次评估按持有期的各年报酬率不变且预期净收益等比递增的收益模式进行评估，其计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} * [1 - (\frac{1+g}{1+Y})^t]$$

注：V ——价值时点的收益价值；

t ——持有期年限；

A ——持有期内每年不变的净收益；

Y ——持有期内每年不变的报酬率；

g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用市场比较法、收益还原法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评 估 总 价：人民币 361.82 万元

大 写 金 额：人民币叁佰陆拾壹万捌仟贰佰元整

具体详见《住宅估价结果明细一览表》

住宅估价结果明细一览表

楼栋	单元	门牌号	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	1	2403	135.21	2,789.00	37.71
1	3	2403	138.4	2,789.00	38.60
1		2303	138.4	2,969.00	41.09
1		2103	138.4	2,949.00	40.81
1	4	2402	138.4	2,789.00	38.60
1		2302	138.4	2,969.00	41.09
1		2102	138.4	2,949.00	40.81
1		1902	138.4	2,929.00	40.54
1		702	151.55	2,809.00	42.57
合计			1255.56		361.82

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁红卫	6520000018		
张建新	6520050004		

十二、 实地查勘期

估价师于 2018 年 10 月 18 日对估价对象进行查勘,并于当日完成查勘工作。

十三、 估价作业日期

2018 年 10 月 18 日至 2018 年 10 月 22 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二〇一八年十月二十二日

附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象照片
3. 估价对象《工程竣工验收报告》
4. 估价对象《建设工程规划许可证》
5. 估价对象《商品房预售许可证》
6. 估价对象《房产测绘报告》
7. 估价对象实地查勘记录
8. 库尔勒市人民法院《评估委托书》复印件
9. 房地产估价机构资格证书复印件
10. 房地产估价人员资格注册证书复印件