

# 房地产估价报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0189 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

二零一八年十二月二十一日

# 房地产估价报告

估价项目名称：七区柳中路东侧二号小区 3 栋 1-501 居住用途房地产市场价值评估

估价委托人：新疆维吾尔自治区鄯善县人民法院

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：周 静（注册号：6520180009）

余清华（注册号：3620050051）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 21 日

估价报告编号：中证（新疆鉴）估字(2018)第 0189 号

委托函号：（2018）鄯委字第 44 号

致电 025-52633892 查询本报告真伪！



## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区鄯善县人民法院：

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）鄯委字第44号】案件中涉及的王莉名下位于鄯善县七区柳中路二号小区3栋1-501（建筑面积117.7平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）居住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12月14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，运用比较法、收益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 28.11 万元**

**评 估 单 价：人民币 2388 元/平方米**

**大 写 金 额：人民币贰拾捌万壹仟壹佰元整**

提别提示：1、本估价报告自2018年12月21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：王军

二〇一八年十二月二十一日



# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、    估价委托人 .....	5
二、    房地产估价机构 .....	5
三、    估价目的 .....	5
四、    估价对象 .....	5
五、    价值时点 .....	10
六、    价值类型 .....	11
七、    估价原则 .....	11
八、    估价依据 .....	12
九、    估价方法 .....	13
十、    估价结果 .....	16
十一、    注册房地产估价师 .....	16
十二、    实地查勘期 .....	16
十三、    估价作业日期 .....	17
附    件.....	18
1.    估价对象位置图	
2.    估价对象照片	
3.    新疆维吾尔自治区鄯善县人民法院《鉴定委托书》复印件	
4.    《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件	
5.    《物业证明》复印件	
6.    房地产估价机构营业执照复印件	
7.    房地产估价机构资格证书复印件	
8.    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、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。

3、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。

4、我公司房地产估价师于2018年12月14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。

5、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。

6、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

委托方于价值时点未提供《国有土地使用证》，故分摊土地使用权未知。

## 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

本次评估中因被执行人无法到达现场，估价对象室内无法进入，与估价对象实际装修状况不相一致，经估价师与委托方及案件申请人沟通后确定本次评估将房屋装修状况视为简单装修。

本次评估中委托方提供的《房屋所有权证》与《房屋他项权证》记载房屋坐落不相一致，本次评估以《房屋他项权证》记载为准。

本次评估中委托方提供的《房屋所有权证》与《房屋他项权证》记载房屋结构不相一致，本次评估以《房屋所有权证》记载为准。

## 五、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 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、本报告中所展示的房屋分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、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。

4、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）。

5、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十二月二十一日起一年内有效。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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 0189 号

## 一、 估价委托人

委托方：新疆维吾尔自治区鄯善县人民法院

联系人：马晓炜

联系电话：13699928116

## 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：马晓东

联系电话：0991-4212388 13909911586

传 真：0991-4212388

## 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

本次评估的是七区柳中路二号小区 3 栋 1-501 住宅用途房地产，建筑



面积 117.7 平方米及所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件摘录

如下：

自然状况	坐落	七区柳中路二号住宅小区					
	产别	房号	结构	所在层/总层数	建筑面积	设计用途	建筑年代
	私有	1-501	砖混	5/5	117.7	居住	1999
权利状况	权利人	证件号	房屋所有权证号		产权来源	权利确定日期	
	王莉	-	鄯房权证七区字第 00009347 号		购买	2002 年 03 月 15 日	

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《房屋他项权证》复印件摘录如下：

抵押状况	房屋他项权利人	房屋所有权人	权利种类	权利价值(元)	设定日期	约定期限	债务履行期限
	鄯善县农村信用合作联社	王莉	一般抵押	243300	2015-4-28	2015-4-28 至 2018-12-31	2015-4-28 至 2018-12-31

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，在价值时点估价对象目前空置未出租，未设立租赁权。

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

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

◆建筑结构：砖混结构；

◆建成年份：建成于 1999 年，采用现场观察及直线折旧法判断该建筑约为六成新；

◆建筑面积：117.7 m<sup>2</sup>；

◆室内净高：约 2.8 米；

◆外观形象：估价对象为住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为涂料搭配住宅保温层装饰，安装防盗大门，一梯两户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊及楼梯间：水泥地面，墙面及天棚为涂料粉刷；

本次评估将估价对象视为简单装修房屋。

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：估价对象为平面布局，作住宅使用，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；门窗完好无损，内外墙粉刷完整，无空鼓、脱落；用电配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理，物业管理水平一般。

### 2、宗地实物状况及分析

◆土地面积：1平方米。

◆四至：估价对象所在位置东至无名道路、西至柳中路、南至无名道路、北至新城东路。

◆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、通暖、通气)，宗地红线内达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

### （三）估价对象区位状况

#### 1、区域概况

鄯善县隶属新疆吐鲁番市，位于天山东部南麓的吐鲁番盆地东侧，北与木垒县、奇台县为邻，东经七克台镇连接哈密市七角井乡，西部吐峪沟苏巴什村与吐鲁番市胜金乡接壤，南部经南湖戈壁至觉罗塔格与若羌县、尉犁县为界。境域总面积 39800 平方千米，约占新疆总面积的 2.5%。辖 5 个镇、5 个乡，总人口 231297 人（2010 年）。鄯善油田是中国第一个大型侏罗系油田。

兰新铁路、兰新高铁、连霍高速、亚欧光缆、西气东输管线贯穿全境，有鄯善火车站、高铁鄯善北站、高铁吐哈站三座火车站，距离吐鲁番机场 104 公里，区位优势、交通便利，是乌鲁木齐一小时经济圈的重要组成部分。2017 年，鄯善县被列入国家园林县城。

总人口 26 万人（常住人口 21.5 万人；农村人口 15.64 万人；吐哈油田 1.4 万人，流动人口 3.1 万人），由汉族、维族、回族、哈萨克族、蒙古族、柯尔克孜族、锡伯族、俄罗斯族、乌兹别克族、塔塔尔族、满族等 19 个民族构成其中汉族 7.68 万人，占 29.5%，维吾尔族 17.1 万人，占 65.77%，回族 1.2 万人，占 4.61%，其他少数民族占 0.08%。

鄯善县地形地貌特点鲜明，三面环山，一面临近世界海平面最低点的艾丁湖，全境地势东北高，西南低，形成坡度缓平的倾斜面。北部因为搭界于天山，山高坡陡，南部为大漠戈壁和丘陵带，相对平缓。全境地势高山区最高峰为 4110.7 米，最低处在吐鲁番市艾丁湖东部，低于海平面 153 米。地势地形构造为：火焰山占总面积的 7.30%，南戈壁和觉罗塔格山占总面积的 64.4%，沙山沙漠占 10.7%，火焰山以北至天山的戈壁带总面积的 9.4%，平原绿洲只占 2.3%，另有 5.7% 是盐碱地。

2016 年，鄯善县全年完成生产总值 106.75 亿元，同比增长 2.9%，其中地方属 67.87 亿元，增长 8.1%；工业增加值 49.51 亿元，同比增长 2.2%，其中地方属 12.5 亿元，同比增长 8.4%；全社会固定资产投资 134.6 亿元，



同比增长 12.5%，其中地方属 90.7 亿元，同比增长 28.9%；招商引资到位资金 85.6 亿元，同比增长 35.15%；一般公共预算收入完成 11.56 亿元，同比增长 5.12%；城镇居民可支配收入 29225 元，同比增长 9.1%；农牧民纯收入达到 12106 元，同比增长 10%，增加 1101 元。

## 2、位置状况

◆坐落：七区柳中路东侧二号小区 3 栋 1-501；

◆方位：估价对象位于鄯善县新城东路与柳中路交汇路口以东 500m。；

◆距离：估价对象距鄯善客运站约 700m；距鄯善北站约 5000m，距老城区商业中心约 3500m。所处位置一般；

◆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 5 层砖混住宅楼，估价对象位于地上第 5 层；

## 3、居住聚集程度

估价对象位于鄯善县，该区域有瑞昌小区、万振小区、民康小区等，居住聚集程度一般。

## 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，主要道路有柳中路、新城东路等，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具：附近有 1 路、2 路公交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停车位，停车方便程度一般。

## 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，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：估价对象位于鄯善县，区域周边有鄯善县育才学校等，人文环境一般；

◆景观：估价对象周边景观一般。

## 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、通气）。

## 6.2 公共服务设施

估价对象周边有鄯善县育才学校、超市、银行等公共服务设施，配套较齐全。

## 五、价值时点

2018年12月14日，本次评估价值时点为估价人员实地查勘时间：2018年12月14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12月14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估价人员勘察时间：2018年12月14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、通暖、通气）；红线外“七通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通暖、通气），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、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，2018 年 9 月 1 日起施行。）
- 11、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、新疆维吾尔自治区鄯善县人民法院《鉴定委托书》（编号：（2018）鄯委第 44 号）

- 2、《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件

（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
- 2、鄯善县房地产市场信息和交易资料



## 九、估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，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比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益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，因此比较法、收益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，对估价对象采用比较法、收益法进行评估。

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

收益法：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。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：

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

注：V——收益价值；

A<sub>i</sub>——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，运用比较法、收益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 **28.11** 万元

评 估 单 价：人民币 **2388** 元/平方米

大 写 金 额：人民币贰拾捌万壹仟壹佰元整

## 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



周 静	6520180009	中国注册房地产估价师 姓名 周 静 注册号 6520180009	2018年12月21日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年12月21日

## 十二、 实地查勘期

估价师于 2018 年 12 月 14 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 12 月 14 日至 2018 年 12 月 21 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年十二月二十一日



## 附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、新疆维吾尔自治区鄯善人民法院《鉴定委托书》复印件
- 4、《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件
- 5、《物业证明》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资格证书复印件
- 8、房地产估价人员资格注册证书复印件



## 估价对象位置图





## 估价对象照片



建筑物外观



建筑物外观



建筑物外观



建筑物外观



外部道路状况



外部道路状况



入户门状况



入户门状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



## 评估委托书

### 新疆维吾尔自治区鄯善县人民法院 鉴定委托书

(2018)鄯委字第44号

中证房地产评估造价集团有限公司新疆评估分公司：

鄯善县人民法院受理的鄯善县农村信用合作联社与王莉、徐飞借款合同纠纷一案执行案件中，根据鄯善县农村信用合作联社申请，我院委托你单位对“王莉名下位于鄯善县七区柳中路二号小区3幢1单元501室，产权证号00009347房产价格予以评估”。请评估部门和评估人提出书面评估意见（一式四份），并在评估书上签字或者盖章，寄至我院。

回邮地址：新疆鄯善县人民法院司法技术室：马晓炜，联系电话：13699928116

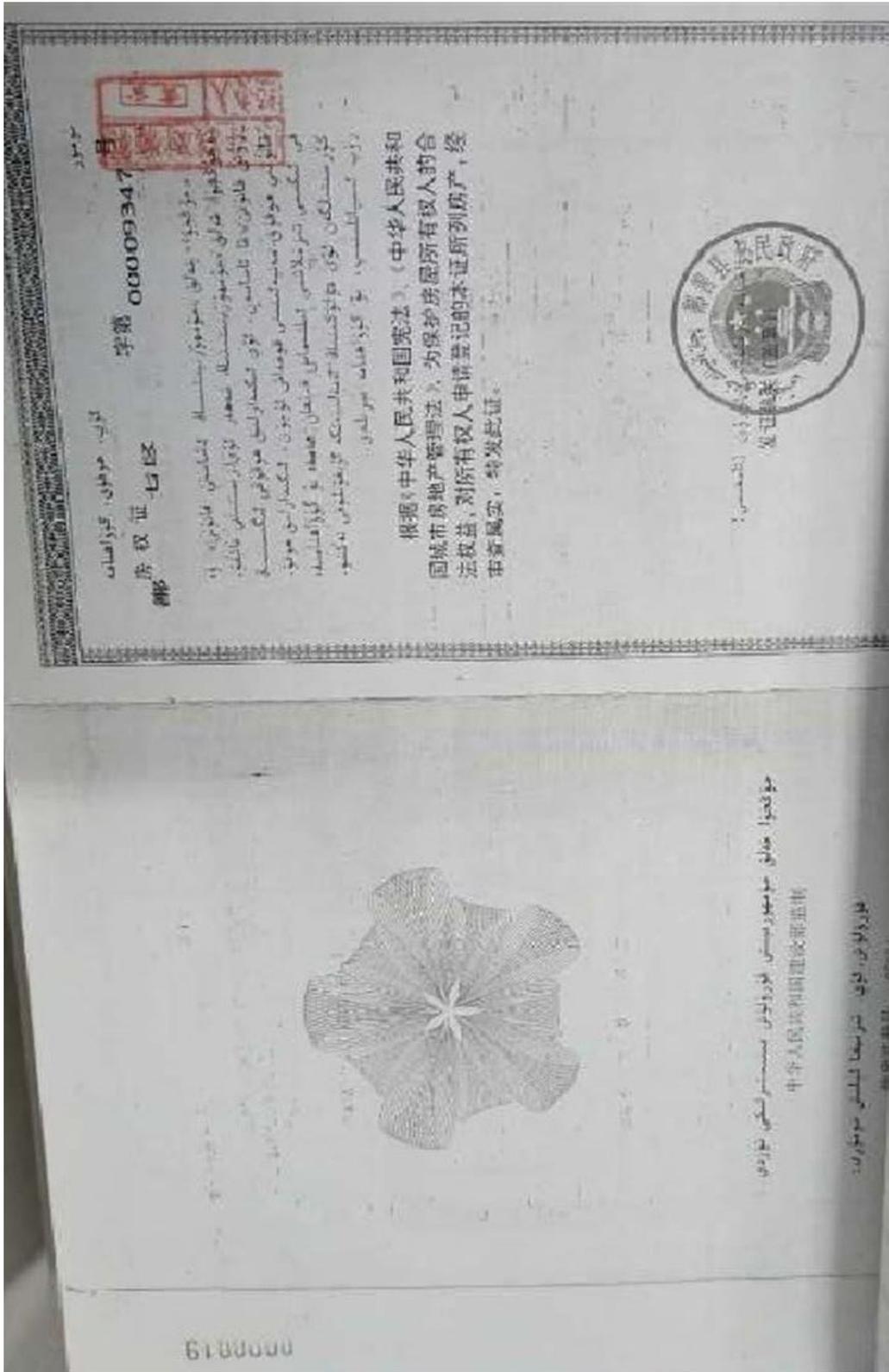
二〇一八年十二月十四日



申请人

13565596666 李







<p>鄯善县农村信用合作联社</p> <p>房屋他项权利人: 王莉</p> <p>房屋所有权人: 00009347</p> <p>房屋所有权证书号: 七区柳甲路东侧二号楼3栋1-501</p>	
房屋坐落	七区柳甲路东侧二号楼3栋1-501
房屋抵押	权利价值(元): 117.70
权利种类	房屋抵押
房屋号	1-501
建筑面积(平方米)	117.70
权利范围	
合计	117.70
设定日期	2015-4-28
约定期限	2015-4-28至2018-12-31
登记机关	登记机关
登记日期	2015-4-28
注销日期	2018-12-31

<p>房屋年代: 1999</p> <p>房屋编号: 57463</p> <p>房屋类别: 私有房产</p> <p>房屋结构: 混合结构</p> <p>房屋履行期限: 2015-4-28至2018-12-31</p> <p>房屋来源: 买卖</p>	<p>附记</p>
--	-----------

鄯善县农村信用合作联社 (盖章)

填发日期: 2015年04月29日

填发地点: 鄯善县



## 物业证明

说明.

二号小区3-1-501王莉从2013年至2018年12月共欠物业费: 3365.6元

乌鲁木齐市物业服务有限公司.

2018年12.13.

备注: 小区物业无法盖公章.

## 营业执照副本



编号 320106000201808270067



请于每年1月1日至6月30日上网申报上一年度工商年报，逾期未报将被标记为经营异常状态或列入经营异常名录并向社会公示，年报网址见营业执照左下方。

# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913201067541247987 (1/8)

名称 中证房地产评估造价集团有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 南京市鼓楼区建宁路61号中央金地广场3幢1403-1406室  
 法定代表人 王军  
 注册资本 5000万元整  
 成立日期 2003年11月06日  
 营业期限 2003年11月06日至\*\*\*\*\*

经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、机器设备、车辆、船舶、无形资产价格评估、股权价值评估、资产评估、企业信誉评估、安全和风险评估、社会稳定风险评估；工程概算、预算、决算编制和审核；工程竣工审计；工程造价全过程控制；工程项目管理；项目可行性研究、评价；房地产测绘、地籍测绘；工程招标代理；工程监理；工程造价咨询；土地调查、土地利用规划、编制、设计与咨询；绩效评价；劳务外包服务（不含劳务派遣）；信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



04124149

登记机关



2018年08月27日

企业信用信息公示系统网址: [www.jsgsj.gov.cn:58888/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58888/province)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



# 资质证书



中华人民共和国住房和城乡建设部制



### 注册房地产估价师证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00159407

姓名 / Full name  
周静  
性别 / Sex  
女  
身份证件号码 / ID No.  
650300197609070324  
注册号 / Registration No.  
6520180009  
执业机构 / Employer  
中证房地产评估造价集团有限公司  
新疆评估分公司  
有效期至 / Date of expiry  
2021-7-18  
持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00166488

姓名 / Full name  
余清华  
性别 / Sex  
男  
身份证件号码 / ID No.  
360281197005050019  
注册号 / Registration No.  
3620050051  
执业机构 / Employer  
中证房地产评估造价集团有限公司  
新疆评估分公司  
有效期至 / Date of expiry  
2021-11-12  
持证人签名 / Bearer's signature