



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区喀什市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对贵方办理的（2022）新3101执恢41号标的物黎万荣名下位于喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号2幢（原1幢）1层至4层住宅用途房地产、喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号1幢1层至4层住宅用途房地产的市场价值进行司法鉴定估价。根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告，并出具了房地产估价报告书。

1、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象

估价对象基本情况描述如下表：

权利人	黎万荣		身份证号码	653101196209260034			
坐落	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号2幢（原1幢）1层至4层			喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号1幢1层至4层			
产权证号	喀房权证字第0020234号、喀国用（2001）第0001519号			喀房权证字第0018272号、喀国用（2000）第0000464号			
建筑面积（m ² ）	317.86	土地面积（m ² ）	185.32	建筑面积（m ² ）	627.15	土地面积（m ² ）	151.54
房屋结构	砖混结构	建成年代	2008	房屋结构	砖混结构	建成年代	2003
房屋规划用途	住宅	土地用途	住宅用地	房屋规划用途	住宅	土地用途	住宅用地
总层数	4	所在层数	1-4层	总层数	4	所在层数	1-4层
价值内涵：本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值，不可分离的设施设备及装修价值，以及地上附属物的价值。							

3、估价日期

本报告的估价期日以估价对象实地查勘之日为准，确定房地产估价期日为2022年04月19日。

4、价值类型

估价对象的市场价值为房地产在估价时点的公开市场价值。

此件与原件一致
再次复印无效



5、估价方法

根据国家有关房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，确定采用“比较法、收益法”对估价对象房地产的市场价值进行估价，确定采用“成本法”对估价对象地上附属物的市场价值进行估价。本次评估价值的影响因素应包括房地产的瑕疵，但不包括房地产被查封及房地产原有的担保物权、抵押权和其他优先受偿权；即求取假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

6、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》、《中华人民共和国价格法》、国务院制定的《中华人民共和国价格管理条例》、《价格评估管理办法》、《价格评估行为规范》、《价格认定依据规则》、《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）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，采用市场比较法、收益法对估价对象房地产的市场价值进行测算，两种估价方法均从不角度反映了估价对象的市场价值，但是估价对象所在区域的住宅房地产租金水平的上升速度小于房地产价格的变化，租售比不平衡，两种估价方法相比较，市场比较法测算的结果可信度更高、更能准确的反映估价对象市场价值并趋向于稳定。经综合考虑，最终采用两种方法的加权平均数（市场比较法取权重 90%，收益法取权重 10%）作为本次估价对象的评估单价，采用成本法对估价对象地上附属物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：

总价：3807777 元

大写：叁佰捌拾万零柒仟柒佰柒拾柒元整（币种：人民币）

估价结果汇总表

金额单位：人民币

序号	估价对象	面积 (m ²)	估价方法及结果		估价结果
			比例	收益法	
1	喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号 2 幢 1 层至 4 层	317.86	市场比较法	90%	1306437.00
			收益法	10%	
2	喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号 1 幢 1 层至 4 层	627.15	总值 (元)		4110.102
			平均单价 (元/m ²)	4359.00	1870.00
3	喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号水泥地坪	101.71	总值 (元)		2489221.00
			平均单价 (元/m ²)	4212.00	1783.00
	估价对象	面积 (m ²)	估价方法	单价 (元/m ²)	估价结果 (元)
3	喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号水泥地坪	101.71	成本法	81.9	8330.00



4	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号砖混围墙	9.78米	成本法	207.87	2033.00
5	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号铁大门	8.87	成本法	198	1756.00
合计					3807777.00

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

6、特别提示

6.1 本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

6.2 本估价报告的有效期限为一年。即2022年04月27日至2023年04月26日。如超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6.3 为保障委托方的合法权益，在确定拍卖底价时，估价报告使用者应充分关注“房地产估价报告使用提示”。

6.4 估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

6.5 未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.6 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

6.7、本次评估未考虑交易成功后需要缴纳的各项税费。

6.8、估价结果报告随函发送，当事人、利害关系人在收到委托人发送的评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等有异议的，可以向人民法院提交书面异议，人民法院审核后可在3日内提交评估机构。逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

新疆中企正房地产评估有限公司

法定代表人：温世强

二〇二二年四月二十七日



注册评估师声明

我们郑重声明：

一、注册价格鉴证师在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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册价格鉴证师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册价格鉴证师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册价格鉴证师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

此件与原件一致
再次复印无效

五、注册价格鉴证师是依照中华人民共和国国家标准《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国价格法》、国务院制定的《中华人民共和国价格管理条例》、《价格评估管理办法》、《价格评估行为规范》、《价格认定依据规则》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

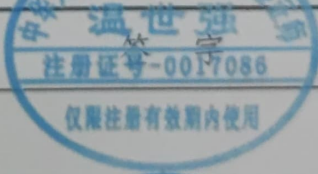

六、注册价格鉴证师对估价对象进行实地查勘的情况。

注册价格鉴证师温世强对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，薛权作为项目参与人员，未进行现场勘察。实地查勘日期为 2022 年 04 月 19 日。

七、本报告不作为房地产权属确认的依据。

八、获得外部专业帮助情况：没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

注册价格鉴证师

鉴证师姓名	注册证书号	
温世强	0017086	
薛权	0007836	

注册证书号 0007836 十七日



估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

4、注册价格鉴证师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属资料进行了审慎检查，并且没有理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，注册价格鉴证师未予以核实。因此，注册价格鉴证师假定估价委托人提供的估价对象的权属资料是合法、真实、准确、和完整的。注册价格鉴证师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，没有理由怀疑估价对象存在安全隐患并且没有相应的专业机构进行鉴定、检测。因此，注册价格鉴证师假定估价对象房屋是安全的。

5、假设估价对象无所有权和使用权异议，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。我们未对本事项进行调查确认。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

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

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设



1、此次估价委托人提供了相关的证明和反映估价对象状况的其它资料。注册价格鉴证师进行了尽职调查取得了估价所需的其它资料。本估价结论未考虑国家政策、经济环境、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对估价对象价值的影响。

2、本次估价对象于估价时点委托方提供的《房屋所有权证》并未记载房屋的建成年代，经过估价师的实地调查估价对象1幢房地产建成年代为2003年，2幢房地产建成年代为2008年。本次估价假设估价对象1幢房地产建成年代为2003年，2幢房地产建成年代为2008年。本次评估基于此假设，此假设仅在本报告中使用，不做其他任何用途使用。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告按照既定目的：为委托方人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，提供给委托方使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告的有效期限为一年。即2022年04月27日至2023年04月26日。如超过有效期，或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、为保障委托方的合法权益，在确定拍卖底价时，估价报告使用者应充分关注“房地产估价报告使用提示”。

4、估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何



方式公开发表。

6、本次评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权、抵押权和其他优先受偿权；即求取假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

此件与原件一致
再次复印无效



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：新疆维吾尔自治区喀什市中级人民法院

住址：喀什市世纪大道16号

联系电话：0998-2659811

联系人：胡西塔尔

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中企正房地产评估有限公司

机构地址：新疆巴州库尔勒市石化大道40号靖祥大厦1栋1-501室

法定代表人：温世强

执业范围：价格评估

价格鉴证机构备案证书编号：XJJD2018-013

价格鉴证资质有效期限：2020年10月22日至2022年10月21日

联系电话：0996-2263600

此件与原件一致
复印无效

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围：

本次估价委托方委托评估的是黎万荣名下位于喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号2幢（原1幢）1层至4层住宅用途房地产、喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号1幢1层至4层住宅用途房地产，喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号地上附属物。本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值及不可分离的设施设备及装修价值，以及地上附属物的价值。

(二) 估价对象基本状况



1、实物状况描述与分析

(1) 名称：估价对象 1 黎万荣所拥有的喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号 2 幢（原 1 幢）1 层至 4 层住宅用途房地产、估价对象 2 黎万荣所拥有的喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号 1 幢 1 层至 4 层住宅用途房地产。

(2) 坐落：喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号。

(3) 规模：估价对象 2 幢建筑面积 364.8 平方米，估价对象 1 幢建筑面积 627.15 平方米。

(4) 法定用途：住宅，实际用途：住宅用房。

(5) 房地产权属状况描述与分析：

根据委托方提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件估价对象摘录信息如下：

此件与原件一致
复印件无效

估价对象 1：

自然状况	坐落	喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号 2 幢（原 1 幢）1 层至 4 层				
	规划用途	房屋性质	土地权利性质	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	
	住宅	私有	出让	185.32	317.86	
权利状况	权利人	身份证号码	房屋所有权证编号	土地使用权证编号	土地用途	土地起止年限
	黎万荣	653101196209260034	喀房权证字第 0020234 号	喀国用（2001）第 0001519 号	住宅用地	2000-5-31 至 2049-1-1

估价对象 2：

自然状况	坐落	喀什市夏马勒巴格镇 7 村 6 组 337 号 1 幢 1 层至 4 层				
	规划用途	房屋性质	土地权利性质	土地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	
	住宅	私有	出让	151.54	627.15	
权利状况	权利人	身份证号码	房屋所有权证编号	土地使用权证编号	土地用途	土地起止年限
	黎万荣	653101196209260034	喀房权证字第 0018272 号	喀国用（2000）第 0000464 号	住宅用地	2007-12-6 至 2048-1-1

2、土地基本状况

估价对象 1：

(1) 土地面积：185.32 平方米。



(2) 四至：估价对象所在项目东临宋仕杰用地，南临赵紫斌用地，西临黎万荣用地，北临巷道；

(3) 形状：估价对象所在项目的土地为矩形，形状规则；

(4) 地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；

(5) 地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

(6) 开发程度：宗地红线外达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖），宗地红线内达到“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖及场地平整）；

(7) 土地平整程度：场地平整，程度优。

估价对象 2：

(1) 土地面积：151.54 平方米。

(2) 四至：估价对象所在项目东临黎万荣用地，南临赵紫斌用地，西临巷道，北临巷道；

(3) 形状：估价对象所在项目的土地为矩形，形状规则；

(4) 地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；

(5) 地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

(6) 开发程度：宗地红线外达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖），宗地红线内达到“七通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖及场地平整）；

(7) 土地平整程度：场地平整，程度优。

3、建筑物基本状况

估价对象 1：2 幢（原 1 幢）1 层至 4 层

◆ 建筑用途：住宅；

◆ 建筑结构：估价对象为砖混结构；

◆ 建成年代：经过估价师的实地调查估价对象建成年代为 2008 年；

◆ 建筑面积：建筑面积为 317.86 平方米；

◆ 室内净高：约 3 米

◆ 外观形象：估价对象为地上共 4 层的住宅楼，整体建筑式样一般，

此件与原件一致
再次复印无效



外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为白色外墙砖，与估价对象2幢建筑物共用安装入户大铁门，院内为水泥地坪，楼梯为水泥踏步，铁质护栏，铁质扶手，未封闭沿廊地面为水泥地面，墙面为白色外墙砖，天棚为涂料粉刷，室内装修如下：

一楼房间地面为水泥地面，墙面为乳胶漆粉刷，天棚为乳胶漆粉刷，窗为铁窗，进门防盗门，卫生间地面是水泥地面，墙面为墙砖，天棚为涂料粉刷。

二楼至四楼房间地面为水泥地面，墙面为乳胶漆粉刷，天棚为乳胶漆粉刷，窗为铁窗，进门防盗门，卫生间地面是水泥地面，墙面为墙砖至1.5米高，其余为乳胶漆粉刷，天棚为涂料粉刷，厨房地面为水泥地面，墙面为墙砖至1.5米高，其余为乳胶漆粉刷，天棚为涂料粉刷。

目前所在建筑维护情况一般。

注：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，水、电、气、暖等设施主管道均已接入，设施设备完善，能正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象所在建筑物为地上4层，估价对象位于1-4层，1层为单间，2层-4层为套间，做住宅使用，使用空间布局及建筑功能状况一般。

◆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，内墙少部分空鼓，小部分有脱落。

◆物业管理：自行进行物业管理，物业管理水平一般。

估价对象2：1幢1层至4层

◆建筑用途：住宅；

◆建筑结构：估价对象为砖混结构；

◆建成年代：经过估价师的实地调查估价对象建成年代为2003年；

◆建筑面积：建筑面积为627.15平方米；

◆室内净高：约3米

此件与原件一致
再次复印无效



◆外观形象：估价对象为地上共 4 层的住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为白色外墙砖，与估价对象 1 幢建筑物共用安装入户大铁门，院内为水泥地坪，楼梯为水泥踏步，铁质护栏，铁质扶手，未封闭沿廊走廊地面为水泥地面，墙面为白色外墙砖，天棚为涂料粉刷，室内装修如下：

一楼至四楼房间为水泥地面，墙面为乳胶漆粉刷，天棚为乳胶漆粉刷，窗为铁窗，进门防盗门，卫生间是水泥地面，墙面为墙砖至 1.5 米高，其余为乳胶漆粉刷，天棚为涂料粉刷。

目前所在建筑维护情况一般。

注：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，水、电、气、暖等设施主管道均已接入，设施设备完善，能正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象所在建筑物为地上 4 层，估价对象 1-4 层均为单间，做住宅使用，使用空间布局及建筑功能状况一般。

◆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，内墙少部分空鼓，小部分有脱落。

◆物业管理：自行进行物业管理，物业管理水平一般。

估价对象 3：水泥地坪

◆建筑结构：混凝土；

◆建成年代：经过估价师的实地调查估价对象建成年代为 2008 年；

◆建筑面积：建筑面积为 81.90 平方米；

◆规格：厚度约 0.15 米；

估价对象 4：砖混围墙

◆建筑结构：砖混；

◆建成年代：经过估价师的实地调查估价对象建成年代为 2008 年；

◆长度：长度为 9.78 米；

◆规格：高度 3.38 米，墙体厚度 0.3 米；

此件与原件一致
再次复印无效



估价对象 5: 铁大门

- ◆材质: 铁质;
- ◆安装年代: 经过估价师的实地调查估价对象安装年代为 2008 年;
- ◆面积: 面积为 20 平方米;

五、价值时点

估价对象的价值时点确定在 2022 年 04 月 19 日, 作为取价依据。该价值时点的考虑是基于估价委托人办理案件需求, 实地查勘日期也为 2022 年 04 月 19 日, 所以价值时点确定为该日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产在估价时点的公开市场价值。

估价对象范围包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值及不可分离的设施设备及装修价值, 以及地上附属物的价值。

此件与原件一致
再次复印不可分离

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; 价值时点原则和谨慎原则。

(一) 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。

(二) 合法原则: 要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 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。

(四) 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应在合理范围内的原则。

(五) 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: 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。

(六) 谨慎原则：求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

八、估价依据

(一) 国家和地方的法律、法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、国务院制定的《中华人民共和国价格管理条例》；
- 3、《价格评估管理办法》；
- 4、《价格评估行为规范》；
- 5、《价格认定依据规则》；
- 6、《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。）
- 7、《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。）
- 8、《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。）
- 9、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。）
- 10、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）
- 11、最高人民法院《关于审理经济纠纷案件若干问题的解答》
- 12、《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》

此件与原件一至
再次复印无效



(法释[2004]16号, 2005年1月1日起施行。)

13、《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。)

14、《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。)

15、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/T50899-2013)

3、《房屋完损等级评定标准》(城住字【1984】第678号)

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(中房学[2021]37号)

(三) 估价委托人提供的资料

1、新疆维吾尔自治区喀什市人民法院出具《评估委托书》(编号:(2022)新3101执恢41号);

2、《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权抵押登记证明》

3、委托方提供的其他资料(包括身份证件)

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、估价对象位置图

4、新疆中企正房地产评估有限公司掌握和搜集的其他有关资料。

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：

住宅房地产的方法选择

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、适用的估价方法：估价对象所在区域或相似区域有类似自建住宅房地产交易案例，可以收集；且估价对象周边类似自建住宅房地产租金案例可取得，因此市场比较法、收益法是比较合适的方法。

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价方法选用要求，当估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。只有当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，才应选用成本法。

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，估价对象所在区域或相似区域有类似自建住宅房地产交易案例，可以收集；且估价对象周边类似自建住宅房地产租金案例可取得，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）选取了两种比较合适的方法是市场比较法、收益法，因此，本次不选用成本法。

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

此件与原件一致
再次复印无效

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：

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

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。

地上附属物的方法选择：

1.1、不适用的估价方法：估价对象为自建地上附属物，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；估价对象所在区域地上附属物无交易案例；无出租收益，因此比较法、收益法是不合适的方法。

1.2、适用的估价方法：估价对象为自建地上附属物，为地上附属物，而成本法本质是生产费用的积算价格，反映当前估价对象的客观市场价值，因此适合使用成本法进行评估；

估价人员在认真分析所掌握的资料进行实地查看查勘地上附属物后，根据附属物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，对估价对象附属物采用成本法进行评估。附属物价值采用成本法测算。

成本法介绍及技术路线

成本法：求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧，来求取估价对象价值的方法。

根据成本法原理，估价对象附属价值以重置成本乘以附属物的成新率



得到。重置价格是采用估价时点的建筑材料、建筑构配件、设备和建筑技术等，按估价时点的价值水平，重新建造与估价对象附属物具有同等效用的新附属物的正常价值。

附属物的折旧的确定采用直线折旧法和实际观察法综合确定。

附属物价值=附属物重新购建价值×附属物的成新率。

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》、《中华人民共和国价格法》、国务院制定的《中华人民共和国价格管理条例》、《价格评估管理办法》、《价格评估行为规范》、《价格认定依据规则》、《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)及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，采用市场比较法、收益法对估价对象房地产的市场价值进行测算，两种估价方法均从不角度反映了估价对象的市场价值，但是估价对象所在区域的住宅房地产租金水平的上升速度小于房地产价格的变化，租售比不平衡，两种估价方法相比较，市场比较法测算的结果可信度更高、更能准确的反映估价对象市场价值并趋向于稳定。经综合考虑，最终采用两种方法的加权平均数(市场比较法取权重90%，收益法取权重10%)作为本次估价对象的评估单价，采用成本法对估价对象地上附属物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：

总价：2807777 元

大写：叁佰捌拾万零柒仟柒佰柒拾柒元整(币种：人民币)

估价结果汇总表

金额单位：人民币

序号	估价对象	面积 (m ²)	估价方法及结果 比例	市场比较法	收益法	估价结果
				90%	10%	
1	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号2幢1层至4层	317.86	总值(元)	1385552.00	594398.00	1306437.00
			平均单价(元/m ²)	4359.00	1870.00	4110.102
2	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号1幢1层至4层	627.15	总值(元)	2641556.00	1118208.00	2489221.00
			平均单价(元/m ²)	4212.00	1783.00	3969.10
	估价对象	面积(m ²)	估价方法	单价(元/m ²)		估价结果(元)



新疆中企正房地产评估有限公司

3	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号水泥地坪	101.71	成本法	81.9	5239.00
4	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号砖混围墙	9.78米	成本法	207.87	2033.00
5	喀什市夏马勒巴格镇7村6组337号铁大门	8.87	成本法	198	1756.00
合计					380777.00



特别提示：1、本估价报告使用期限自二〇二二年四月二十七日起一年内有效。

2、估价委托人在使用本报告时，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、本次评估未考虑交易成功后需要缴纳的各项税费。

4、估价结果报告随函发送，当事人、利害关系人在收到委托人发送的评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等有异议的，可以向人民法院提交书面异议，人民法院审核后可在3日内提交评估机构。逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

十一、注册价格鉴证师

姓名	注册号	签章	签名日期
薛权	0007836		2022年4月27日
温世强	0017086		2022年4月27日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月十九日进场，并于当日完成工作。

十三、估价作业期

二〇二二年四月十九日至二〇二二年四月二十七日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自二〇二二年四月二十七日起至二〇二三年四月二十六日。



新疆中企正房地产评估有限公司



此件与原件一致
再次复印无效



估价对象实物照片

外部环境状况



此件与原件一致
再次复印无效

