

房地产估价报告

估价项目名称：新疆博乐市建国路 8 号福宁商贸城 13 号楼一
层 102 号、103 号；二层 201 号、202 号、203
号、204 号、205 号、206 号、207 号、208
号、209 号的涉执房地产处置司法估价报告

估 价 委 托 人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵军旗 （注册号：6520080011）

杨建国 （注册号：6520030027）

估价报告出具日期：2019 年 06 月 24 日

估价报告编号：新信德房估字（2019）142 号



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵方委托，本估价机构对新疆福宁房地产开发有限责任公司单独所有的位于新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号楼一层102号、103号；二层201号、202号、203号、204号、205号、206号、207号、208号、209号涉执房地产处置司法估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号楼一层102号、103号；二层201号、202号、203号、204号、205号、206号、207号、208号、209号的商业用途房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积合计1778.11 m²；法定用途及实际用途均为商业，房屋权利人为新疆福宁房地产开发有限责任公司。

价值时点：2019年04月25日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点2019年04月25日的估价结果如下：

房地产价值总价：6,153,021.00 元；

大写金额：人民币陆佰壹拾伍万叁仟零贰拾壹元整；



估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象 1	总价(元)	316,911.00	285,605.00	301,258.00
	单价(元/m ²)	6,924.00	6,240.00	6,582.00
估价对象 2	总价(元)	316,911.00	285,605.00	301,258.00
	单价(元/m ²)	6,924.00	6,240.00	6,582.00
估价对象 3	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 4	总价(元)	475,367.00	428,407.00	451,887.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 5	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 6	总价(元)	878,206.00	791,450.00	834,828.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 7	总价(元)	792,279.00	714,012.00	753,146.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 8	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 9	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 10	总价(元)	475,367.00	428,407.00	451,887.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 11	总价(元)	682,395.00	614,983.00	648,689.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
汇总评估价值	总价(元)	6,472,728.00	5,833,309.00	6,153,021.00

估价报告特别提示：



一、本次估价对象为位于新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号楼一层102号、103号；二层201号、202号、203号、204号、205号、206号、207号、208号、209号房屋的市场价值（含室内装修、不含可搬移的设备），评估价值为房地合一的价值。

二、估价对象于价值时点尚未办理《房屋所有权证》，本次估价依据估价委托人和申请人提供的《建筑工程施工许可证》（编号：师施字【2013】60号）、《建设用地规划许可证》（地字第2013-1号）、《新疆生产建设兵团农五师商品房预售许可证》（编号：新兵房售证字（2013）009号）、《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6605002012B00639）、《房地产抵押申请表》（编号：师房押字第2013756号），提醒报告使用者注意，拍卖后办理权属转移应予以注意。

三、本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的房地产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结果。

四、本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

五、财产拍卖（或者变卖）日期与估价报告载明的价值时点不一致，本次估价未考虑市场变化对估价结果的影响。

六、在估价结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应的调整。

七、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

八、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价。本估价结果不应作为价格实现的保证。

新疆信德房地产评估有限公司



法定代表人：



二〇一九年六月二十四日





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制条件.....	4
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14



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：

一、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

三、我们与本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、我们对本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；

五、我们按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 以及房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》（见建住房[2006]8号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师赵军旗、杨建国已于 2019 年 5 月 29 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签 名	签名日期
赵军旗	6520080011	中国注册房地产估价师 姓名 赵军旗 注册号 6520080011	2019年06月24日
杨建国	6520030027	中国注册房地产估价师 姓名 杨建国 注册号 6520030027	2019年06月24日



假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 估价委托人未提供的估价对象权属证书复印件，协调估价人员取得了《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《新疆生产建设兵团农五师商品房预售许可证》和《房地产抵押申请表》，假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的。

2. 本报告中估价对象房屋的权属、用途、面积等信息系分别根据估价对象《房地产抵押申请表》登记数据认定。注册房地产估价师未对土地使用权面积及房屋建筑面积进行专业测量，经现场勘查，估价对象规模与《房地产抵押申请表》记载面积数据总体相符。如上述情况发生变化，估价结果须作相应调整。

3. 关注了估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

4. 本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次估价以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、暖、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

5. 假设估价对象在拟定的财产拍卖（或者变卖）之日的状况与实地勘察的状况未发生变化。

6. 假设评估价值时点与完成实地查勘之日的状况一致。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事项假设



估价对象已进入司法程序，在房地产司法拍卖估价中，因原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，故本报告提供的估价结果未考虑因抵押、担保、债务或其他权利对估价对象价格的影响。

（四）不相一致假设

估价报告中估价委托人与估价对象权利人不一致，提请报告使用者关注，由此形成的任何纠纷与本估价机构无关。

（五）依据不足假设

1. 可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

2. 估价师未掌握估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次评估未能考虑上述因素对估价结果的影响。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用；

（二）估价报告使用者为估价委托人，估价报告使用者在使用本估价报告时，不应断章取义；

（三）未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上；

（四）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效；

（五）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号

权利人：新疆福宁商房地产开发有限责任公司

二、房地产估价机构

房地产估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9165010275166684X7

住所：乌鲁木齐市新华南路 160 号万国大厦 11 楼

资质等级：贰级

证书编号：新建估证 2-028 号

法定代表人：杨建国

联系人：杨建国

联系电话：13899819920

三、估价目的

受乌鲁木齐市新市区人民法院委托（（2019）新 0104 执恢 26 号），对被申请人新疆福宁商房地产开发有限责任公司位于新疆博乐市建国路 8 号福宁商贸城 13 号楼一层 102 号、103 号；二层 201 号、202 号、203 号、204 号、205 号、206 号、207 号、208 号、209 号的商业用途房地产进行评估，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）区位状况描述与分析



1. 位置状况

位置状况说明表

项目	描述与分析
1. 坐落	新疆博乐市建国路 8 号福宁商贸城 13 号楼一层 102 号、103 号；二层 201 号、202 号、203 号、204 号、205 号、206 号、207 号、208 号、209 号（商业用房）。
2. 方位	位于博乐市东南部；估价对象北临规划路，东临 86 团 4 连，南临博精公路，西临 205 省道。
3. 与重要场所距离	距农五师客运总站约 480 米。
4. 临街（路）状况	主入口临 205 省道，临街状况较优。
5. 楼幢位置	估价对象所在楼幢临小区入口，位置较优。
6. 朝向	建筑物南北朝向，板式布局，估价对象位于楼幢一层和二层。
7. 楼层	楼宇总层数为 4 层，估价对象位于第 1 层和第 2 层，所在楼层较好。
8. 居住聚集度	该区域为博乐市郊区位置，周边分布有周围农五师客运总站、农五师中学、农五师高级中学、86 团医院第二门诊、博乐市第三小学、农五师医院、锦绣花苑、双湖苑小区等。

2. 交通状况

交通状况表

项目	描述与分析
1. 道路状况	区域内有 205 省道，交通通达度较高。
2. 出入可利用交通工具	公共交通便捷度较劣；乘坐的士不方便；交通便捷度较劣。
3. 交通管制情况	无。
4. 停车方便程度	周边有大量公共地面停车场，无地下停车场，停车方便度较好。

（二）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



(三) 估价对象实物状况

1. 建筑基本状况

估价对象坐落于新疆博乐市建国路 8 号福宁商贸城 13 号楼一层 102 号、103 号；二层 201 号、202 号、203 号、204 号、205 号、206 号、207 号、208 号、209 号，为商业用途房地产；所在楼幢为钢筋混凝土结构，建筑物板式布局，总层数为 4 层；估价对象位于地上第 1 层和第 2 层，建筑面积合计 1778.11 m²，法定用途及实际用途均为商业，房屋所有权人为新疆福宁商房地产开发有限责任公司，单独所有。

建筑物基本状况说明表

建筑结构、质式	钢筋混凝土结构，板式建筑物。
设施设备	水电、消防、电梯等设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙刷涂料，窗为塑钢窗，内墙面及天棚乳胶漆罩面。估价对象室内二次装修见下表。
建成时间及成新率	建成于 2013 年，按直线法测算成新率为 90%。
使用及维护状况	使用正常，维护状况一般。
外观	建筑物外观较优。
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积合计为 1778.11 m ² 。
户型	为一室商铺。
层高 (m)	一层层高为 4.8 米，二层层高为 3 米
楼幢位置	位于主要道路附近，临路，位置较优。
朝向	建筑物坐南朝北，板式布局，南北通透。
总楼层及层次	楼宇总层数为 4 层，估价对象位于第 1 层和第 2 层。

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	天棚	备注
一层室内	地砖	涂料	涂料	可做夹层



二层室内	毛坯	毛坯	毛坯	
其他	塑钢窗；入户门为玻璃地弹门；水、电、暖、通信、网络等配套设施齐全。			

2. 土地基本状况

- 1) 小区四至：北临规划路，东临 86 团 4 连，南临博精公路，西临 205 省道；
- 2) 土地使用权类型及土地使用期限：出让，土地使用截止日期为 2052 年 12 月 13 日；
- 3) 规划条件：容积率 < 1.6、建筑密度 < 28%、绿地率 ≥ 20%；
- 4) 形状：形状呈长方形，较规则；
- 5) 开发程度：宗地红线内外基础设施达到“六通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖及土地平整），2013 年已开发完成。

登记信息摘录表

权利人	新疆福宁商房地产开发有限责任公司		不动产权证号	尚未取得	
房屋坐落	新疆博乐市建国路 8 号福宁商贸城 13 号楼一层 102 号、103 号；二层 201 号、202 号、203 号、204 号、205 号、206 号、207 号、208 号、209 号				
土地状况	使用权类型	出让	批准土地用途	批发零售用地	
	批准使用期限	截止日期为 2052 年 12 月 13 日			
	总用地面积	43181 平方米			
房屋状况	批准房屋用途	商业	建筑面积合计	1778.11 m ²	
	总层数	4 层			
	室号或部位	一层 102 号、103 号、二层 201 号、202 号、203 号、204 号、205 号、206 号、207 号、208 号、209 号	建筑结构	钢混结构	

(四) 估价对象权益状况

1. 用途：商业；
2. 规划条件：容积率为 1.6，建筑密度为 28%，绿地率为 20%；



3. 所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权人为新疆福宁商房地产开发有限责任公司；
4. 土地使用权：土地使用权人为新疆福宁商房地产开发有限责任公司；
5. 共有权情况：无；
6. 用益物权设立情况：国用建设用地使用权（出让）；
7. 担保物权设立情况：根据申请人提供的《房地产抵押申请表》（师房押字第 2013756 号）可知，估价对象存在担保物权。；
8. 租赁或占用情况：估价对象 1、估价对象 2 被占用，其余估价对象空置，未出租；
9. 拖欠工程款情况：未发现拖欠工程款情况；
10. 权属清晰情况：权属清晰。

五、价值时点

价值时点是 2019 年 04 月 25 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

本次评估价值类型为市场价值，即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，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

（三）价值内涵

价值内涵是在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”；估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。



七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（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的估价对象状况下的价值或价格的原则；

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个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在合理范围内的原则；

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

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，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（经2004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）；
4. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
5. 《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通过）；



6. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
7. 《中华人民共和国民法通则》；
8. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）；
9. 《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）；
10. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）估价标准依据

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）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 《评估委托书》；
2. 《建筑工程施工许可证》（编号：师施字【2013】60号）
3. 《建设用地规划许可证》（地字第2013-1号）
4. 《新疆生产建设兵团农五师商品房预售许可证》（编号：新兵房售证字（2013）009号）
5. 《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6605002012B00639）
6. 《房地产抵押申请表》（编号：师房押字第2013756号）；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 注册房地产估价师实地查勘收集的可比实例等相关资料
3. 当地市场调查和收集的有关资料等。

九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估价。

（一）比较法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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法；



(二) 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。

根据估价目的和估价对象的用途, 本估价报告采用比较法和收益法进行评估。

1. 比较法: 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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。计算公式:

估价对象价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

具体评估时, 根据委估房地产的用途和特点, 分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例, 从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等五个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

2. 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。收益法计算公式分为报酬资本化法和直接资本化法, 本次估价采用报酬资本化法中的持有加转售模式, 其公式为:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

- 其中: V——收益价值 (元或元/m²);
 A_i——期间收益 (元或元/m²);
 V_t——期末转售收益 (元或元/m²);
 Y_i——未来第 i 年的报酬率 (%);
 Y_t——期末报酬率 (%);
 t——持有期 (年)。

从上述公式中可以确定, 持有加转售模式求得的收益价值包含持有期内将房地产出租所获得的净收益加上持有期末转售收益折现到价值时点的价值。上式中报酬率包含 Y_i、Y_t, 分别为持有期内将房地产出租所对应的报酬率以及持有期末转售时对应的报酬率; 由于报酬率在房地产投资期内是动态的, 且受国家宏观政策、所处区域的经济、税收、投资环境等诸多因素的影响, 而从投资者的角度来看, 持有期内出租获取收益以及持有期末转售获取收益为一种连续投资过程, 故可认定在整个连续投资过程中其要求的平均报酬率相对固定, 则 Y_i = Y_t。



3. 估价结果的确定

估价结果运用了二种技术路线测算，分别是：采用比较法从市场价值角度测算测算估价对象价格，采用收益法从出租获取收益角度测算估价对象市场价格。

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

估价对象 1-2 二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价 (元)	权重
比较法	6,924.00	/	/	0.5
收益法	6,240.00	/	/	0.5
评估价格	6,582.00	/	/	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用比较法测算的评估价格为 6,924.00 元/m²，收益法测算出估价对象的收益单价为 6,240.00 元/m²，二种估价路线测算出的方法价格差别不大，根据估价对象的特点以及目前房地产市场行情，结合估价师的经验，采用加权平均求取最终评估结果，权重分别为 0.5,0.5，当前估价对象房地产于价值时点的价值：

$$\begin{aligned} \text{则：估价对象 1-2 房地产单价} &= 6,924.00 \times 0.5 + 6,240.00 \times 0.5 \\ &= 6,582.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

估价对象 3-11 二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价 (元/m ²)	建筑面积 (m ²)	总价 (元)	权重
比较法	3,462.00	/	/	0.5
收益法	3,120.00	/	/	0.5
评估价格	3,291.00	/	/	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用比较法测算的评估价格为 3,462.00 元/m²，收益法测算出估价对象的收益单价为 3,120.00 元/m²，二种估价路线测算出的方法价格差别不大，根据估价对象的特点以及目前房地产市场行情，结合估价师的经验，采用加权平均求取最终评估结果，权重分别为 0.5,0.5，当前估价对象房地产于价值时点的价值：

$$\begin{aligned} \text{则：估价对象 3-11 房地产单价} &= 3,462.00 \times 0.5 + 3,120.00 \times 0.5 \\ &= 3,291.00 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$



十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点(2019年04月25日)的估价结果见下表。

房地产价值总价:6,153,021.00 元;

大写金额：人民币陆佰壹拾伍万叁仟零贰拾壹元整；

评估结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象 1	总价(元)	316,911.00	285,605.00	301,258.00
	单价(元/m ²)	6,924.00	6,240.00	6,582.00
估价对象 2	总价(元)	316,911.00	285,605.00	301,258.00
	单价(元/m ²)	6,924.00	6,240.00	6,582.00
估价对象 3	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 4	总价(元)	475,367.00	428,407.00	451,887.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 5	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 6	总价(元)	878,206.00	791,450.00	834,828.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 7	总价(元)	792,279.00	714,012.00	753,146.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 8	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 9	总价(元)	633,823.00	571,210.00	602,517.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 10	总价(元)	475,367.00	428,407.00	451,887.00



	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
估价对象 11	总价(元)	682,395.00	614,983.00	648,689.00
	单价(元/m ²)	3,462.00	3,120.00	3,291.00
汇总评估价值	总价(元)	6,472,728.00	5,833,309.00	6,153,021.00

相关专业意见:

- (1) 估价对象尚未办理竣工手续, 权益上存在瑕疵;
- (2) 本估价基于没有发现估价对象存在质量、使用功能等方面的瑕疵;
- (3) 本估价的类型类型为市场价值类型, 而不是快速变现价值类型。

估价结果价值内涵为在满足本估价假设和限制条件下, 包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的土地使用权及公共配套设施, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益; 付款方式是一次性付清房价款(包括首付款及按揭贷款); 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为现房, 具备“六通”; 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

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
赵军旗	6520080011		2019年06月24日
杨建国	6520030027		2019年06月24日

十二、实地查勘期

实地查勘日: 2019年05月29日至2019年05月29日。

注册房地产估价师于2019年05月29日与申请人代表、被申请人代表一同前往估



价对象所在地对估价对象进行查勘，并且各方均在现场勘查表上签字

十三、估价作业期

估价作业期：2019年04月25日至2019年06月24日。

估价机构：新疆信德房地产评估有限公司
二〇一九年六月二十四日

