

房产估价报告

估价项目名称：新疆雁北国有资产经营管理有限公司位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室商业房地产市场价值咨询性评估

估价委托人：新疆雁北国有资产经营管理有限公司

房地产估价机构：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 啸(注册号：6520040004)

田 睢(注册号：6520160009)

估价报告出具日期：二〇二三年四月十八日

估价报告编号：新疆信永中和估字（2023）第 4-017 号

致估价委托人函

新疆雁北国有资产经营管理有限公司：

受贵方委托，我们对新疆雁北国有资产经营管理有限公司位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室商业房地产市场价值咨询进行了评估。

估价目的：为委托方核实房地产价值而进行咨询性评估。

估价对象：系指权利人新疆雁北国有资产经营管理有限公司所有的位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室商业房产。

价值时点：2023 年 4 月 17 日。

价值类型：市场价值，即在价值时点的市场价值。

估价方法：收益法。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照相关的法律法规和技术标准，进行分析和测算确定委估房地产在 2023 年 4 月 17 日的估价结果如下：

房产市场价值评估结果表

	面积（m ² ）	单价（元）	总价（元）
估价对象 1	24.85	648	16103
估价对象 2	51.85	648	33599
合计	76.7		49702

特别提示：①估价对象范围包含耐用年限内通用性较强的二次装修、不包含家具家电等动产、债权债务及其他财产或权益价值。

②本次估价结果包含应分摊的土地使用权价值。

③欲知详情，请阅读估价报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”应认真阅读，以免使用不当，造成损失。

特此函告！

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二三年四月十八日

目 录

估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
一、估价的一般假设	4
二、估价的特殊假设	4
三、估价限制条件	5
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11

估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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

五、注册房地产估价师王啸、估价人员王丽丽已于 2023 年 4 月 17 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室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。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 啸	6520040004		年 月 日
田 睢	6520160009		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、估价的一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《证明》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《证明》记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5. 截至价值时点，估价对象还未取得《中华人民共和国房屋所有权证》和《中华人民共和国土地使用证》，故本次房屋面积依据新疆雁北国有资产经营管理有限公司出具的《证明》面积为准，若与之后取得的产权登记内容不符，则以产权登记内容为准。

二、估价的特殊假设

1. 未定事项假设

没有未定事项假设。

2. 背离事实假设

没有背离事实假设。

3. 不相一致假设

没有不相一致假设。

4. 依据不足假设

①截至价值时点，估价对象还未取得《中华人民共和国房屋所有权证》和《中华人民共和国土地使用证》，故本次房屋面积依据新疆雁北国有资产经营管理有限公司出具的《证明》面积为准，若与之后取得的产权登记内容不符，则以产权登记内容为准。

②由于估价对象未取得相应的土地使用证，土地分摊面积未知，本次估价结果包含应分摊的土地使用权价值。

③估价对象修建年代根据实地调查了解为 2001 年。

三、估价限制条件

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算为一年，即自 2023 年 4 月 18 日起至 2024 年 4 月 17 日止。如超过估价报告使用期限之后、使用期限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，估价委托人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。

(2) 本报告是受估价委托人的委托，评估新疆雁北国有资产经营管理有限公司位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室商业房地产，目的是为委托方核实房地产价值而进行咨询性评估，按照既定目的提供给估价委托人使用，不作为其他评估目的使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(3) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在房地产估价报告年审时提供给主管部门。

(4) 未经估价机构书面同意，本估价报告的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。

(5) 本估价结论是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见，该评估意见是假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格，不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

(6) 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由委托方提供，委托方应对资料的真实性、可靠性负责。

(7) 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。

(8) 报告中所使用的货币单位为人民币，对估价结果均进行取整。

(9) 本估价报告由新疆信永中和房地产评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：新疆雁北国有资产经营管理有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市新市区四平路 2288 号 4 号楼 505 号

营业执照注册号：（统一社会信用代码）9165010271555914XB

资质等级：贰级

资质证书编号：新建估证 2-038

法定代表人：王啸

电话：0991-2336708

三、估价目的

为委托方核实房地产价值而进行咨询性评估。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估范围为新疆雁北国有资产经营管理有限公司所有的位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室商业房地产，建筑面积为 24.85 m²、51.85 m²。估价对象范围包含耐用年限内通用性较强的二次装修、不包含家具家电等动产、债权债务及其他财产或权益价值。

（二）估价对象房地产基本状况

估价对象位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室，为砖混结构，建成于 2001 年，估价对象位于第一层。委估对象，朝向东西，空间分区布局较好。估价对象装饰装修：建筑外墙为防水涂料，塑钢窗，玻璃门。估价对象现状为闲置，房屋主体结构完好，地面、墙面、门窗等完好，上、下水，电、暖、通讯等设施设备齐全，房屋整体维护保养状况较好。

经估价人员实地查勘，估价对象四至为东至和塔路，南至迎宾西路，西至万方路，北至军垦路，地块土地形状较规则，地势平坦，基础设施已达“六通一平”即宗地内外“通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖”，宗地内“场地平整”。

（三）估价对象位置及环境

估价对象位于第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室，出行主要以私家车为主。

该地块东至和塔路，南至迎宾西路，西至万方路，北至军垦路。附近有新疆生产建设兵团第十师一八六团医院、一八六团国门中学、国门宾馆等。综上估价对象人文环境较好，生活服务配套设施较完善，学校、医院等公共配套设施备齐全且分布较合理。

(四) 估价对象权利状况

根据估价委托人提供的《证明》记载的内容为：

第十师一八六团万方路 121-3 室、121-4 室，建筑面积为 24.85 m²、51.85 m²。

截至价值时点，经估价人员了解，宗地四至界线清楚，无权属争议，根据委托方提供的资料及估价人员查询，房屋为闲置，砖混结构，建成年份为 2001 年，土地所有权为国家所有，土地使用权人为新疆雁北国有资产经营管理有限公司，无土地使用管制、其他特殊情况等。

五、价值时点

依据现场查勘之日并结合估价目的，价值时点确定为 2023 年 4 月 17 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称：本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2023 年 4 月 17 日的市场价值。

2. 价值定义：市场价值是指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。

3. 价值内涵：估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及公共配套设施，不包含家具家电等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“六通”。

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

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象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。

(二) 合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，

应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。委估房产产权清晰，使用状况与证载用途相似，符合合法性原则。

(三) 最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象规划用途为商业，实际用途亦为商业，符合该区域最高最佳使用状态，并以此为前提估价。

(四) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为 2023 年 4 月 17 日。

(五) 替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在评估时点的价值依据。

八、估价依据

(一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（已经 2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
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根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
7. 《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》1990 年 5 月 19 日

国务院令 第 55 号发布，2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（国务院令 第 732 号）修订）；

8. 国家及地方人民政府等部门颁布的有关政策、法规、文件。

(二) 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/T21508-2014)。

(三) 委托方提供的相关资料

1. 《证明》。

(四) 其他依据

1. 估价人员实地勘察、市场调查所获得的有关资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周围房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规，估价技术标准，结合估价目的和估价对象的用途，本估价报告采用比较法进行评估，依据理由如下：

(一) 比较法：比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的对象是具有交易性的房产，适应的条件是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。估价对象所处区域以住宅小区为主，估计对象对一层的商业房地产，类似估价对象的房地产的交易案例较少，所以未选用比较法。

(二) 收益法：收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。估价对象区域内商业房地产收益资料较易收集，故本次采用收益法进行估价。

(三) 成本法：成本法的理论依据是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法从卖方来看，是生产费用理论，从买方来看，是替代原理；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价。估价对象为商业房地产，近几年第十师一八六团房地产市场的发展，房地产市场的超额垄断利润的存在使得价格水平已经远偏离了成本，采用成本法难以反映目前房地产市场的价格水平，故本次不采用成本法进行估价。

(四) 假设开发法：房地产估价方法之一，指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估

价方法。目前状态下估价对象已完工，且使用状况良好，建设条件符合城市规划指标，从投入和产出比及建筑环保的角度考虑，估价对象已不具有投资开发或再开发的条件，因此未选用假设开发法。

(五)经综合分析考虑，采用收益法进行评估得到估价对象的现状市场价值。

收益法：

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预计估价对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行分析和测算，确定委估房地产在 2023 年 4 月 17 日的估价结果如下：

房产市场价值评估结果表

	面积 (m ²)	单价 (元)	总价 (元)
估价对象 1	24.85	648	16103
估价对象 2	51.85	648	33599
合计	76.7		49702

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
王 啸	6520040004		年 月 日
田 睢	6520160009		年 月 日

十二、实地查勘期

本次评估实地查勘日期为 2023 年 4 月 17 日，并于当日完成全部外业查勘工作。

十三、估价作业期

2023 年 4 月 17 日至 2023 年 4 月 18 日。

新疆信永中和房地产评估咨询有限公司

二〇二三年四月十八日

附 件

1. 估价对象位置示意图及照片；
3. 委托方提供的《证明》复印件；
4. 估价机构营业执照（复印件）；
5. 房地产估价机构资质证书（复印件）；
6. 房地产估价师执业资格证书（复印件）。