房地产估价报告

估价项目名称：奇台县财政局（国资局）拟处置原妇幼保健院、原疾控中心、原水利局、原民政局、原农机局办公房地产估价报告

估价委托人：奇台县财政局（国资局）

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

房地产估价师：徐　星　　注册号 6520090004

裴艳琴　　注册号 6520110025

估价报告出具日期：二〇二一年五月二十五日

估价报告编号：宏昌房估字[2021]第 00009 号

致估价委托人函

奇台县财政局（国资局）：

受贵单位委托，对位于奇台县东关街东侧的原妇幼保健院、原疾控中心、原水利局、古城街西侧的原民政局以及东关街西侧的原农机局的办公房地产市场价值进行了评估。

估价对象为奇台县东关街东侧的原妇幼保健院、原疾控中心、原水利局、古城街西侧的原民政局以及东关街西侧的原农机局办公房地产，委估财产范围仅包括建筑物，不包括动产、债权债务、特许经营权、划拨土地使用权等其他财产或权益、增值税。具体估价对象如下：

估价对象一为原妇幼保健院：位于奇台县东关街东侧，修建于1989年，砖混结构，地上三层，地下一层，1997年已办理《公房产权证》，证载面积为2,424.42平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积2,517.24平方米；另有附属用房一栋，主要用途为库房，修建于1989年10月，砖混结构，地上一层，1997年已办理《公房产权证》，证载面积为104.55平方米，现经专业测绘机构测绘建筑总面积113.58平方米。委估房产占用的土地已办理《国有土地使用证》（奇国用〔九三〕字第〇一九四号），原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时，原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为2,140.00平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临泰和小区、西临东关街、南临现状商业、北临疾控中心；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象二为原疾控中心：位于奇台县东关街东侧，共2幢，其中一幢修建于1989年10月，砖混结构，地上四层，地下一层，1998年已办理《公房产权证》，证载面积为1,250.02平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积1,292.36平方米；另一幢修建于2003年，砖混结构，地上三层，地下一层，未办理房屋产权证，现经专业测绘机构测绘建筑总面积1,091.26平方米。委估房产占用的土地原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时，原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗

地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为1,027.60平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临泰和小区、西临东关街、南临妇幼保健院、北临原水利局办公楼；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象三为原水利局：位于奇台县东关街东侧，砖混结构，地上五层，建筑总面积1750.00平方米，已办理《不动产权证书》，证号为：新2017奇台县不动产权第0001021号，证载建筑面积1,750.00平方米。委估房产占用的土地已办理《不动产权证书》（新2017奇台县不动产权第0001021号），原用地性质为国有划拨用地，证载土地面积为402.70平方米。本次对地上建筑物进行处置时,原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为402.70平方米，用途为商业用地，宗地四至：东至泰和小区，西至东大街，南至原疾控中心办公楼，北至现状商业；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象四为原民政局：位于奇台县古城路西侧，修建于1992年，砖混结构，地上四层，地下一层，2000年已办理《房屋产权证》，证载面积为1,506.50平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积1,601.01平方米；另有食堂及库房一栋，修建于1992年，砖混结构，地上一层，2000年已办理《房屋产权证》，证载面积为200.20平方米，现经专业测绘机构测绘建筑总面积198.83平方米；车库一栋，修建于1992年，砖混结构，地上一层，2000年已办理《房屋产权证》，证载面积为63.08平方米，现经专业测绘机构测绘建筑总面积69.32平方米。委估房产占用的土地已办理《国有土地使用证》（奇土国用〔二〇〇〇〕字第〇九五号），原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时,原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为1,717.00平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临古城路、西临民居、北临民居、北临犁铧尖路；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象五为原农机局：位于奇台县东关街西侧，修建于1999年，砖混结构，地上

三层，地下一层，2000年已办理《房屋产权证》，证载面积为798.45平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积765.43平方米；委估房产占用的土地已办理《国有土地使用证》，原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时，原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为874.00平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临东关街、西临民居、南临民居、北临民居；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

上述估价对象，其房屋所占用土地为划拨用地，已由奇台县自然资源局委托“新疆安诺房地产土地评估咨询有限公司、新疆华远房地产评估有限公司、兆新评估咨询有限公司、乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司、新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司”根据新的规划设计条件、用途、宗地面积及出让年期等相关资料分别出具了“新疆安诺（2021）（估）字第04-002号、新疆华远（2021）土估字第5-030号、兆新土地CJ【2021】（估）字第Z3-002号、金仕达2021（估）字第009号、新嘉地（2021）（估）字073号”土地估价报告，故本次评估未将划拨土地使用权纳入评估范围。

估价目的：为奇台县财政局（国资局）拟处置经济行为提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：二〇二一年三月一日。

价值类型：市场价值

估价结果：经过实地查勘和市场调查，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，办公用房产选用比较法和收益法、其余附属房屋建筑物选用成本法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点的估价结果如下：

于价值时点委估房地产的市场价值：为人民币33,023,625.00元，大写金额：人民币叁仟叁佰零贰万叁仟陆佰贰拾伍元整，具体详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果	测算结果				估价结果
估价对象及结果	比较法	收益法	房地合一价值	土地使用权价值	

原妇幼保健院	总价（元）	12,943,732.00	12,643,712.00	12,794,008.00	4,247,900.00	8,546,108.00
	单价（元/㎡）	5,142.00	5,023.00	5,083.00		
	附属用房	房屋建筑物			/	77,007.00
		重置成本	成新率（%）	评估价值		
	总价（元）	202,651.00	38	77,007.00		
	小计					8,623,115.00
原疾控中心		比较法	收益法	房地合一价值	土地使用权价值	估价结果
	（旧）总价（元）	5,132,145.00	4,998,843.00	5,065,495.00	1,097,024.00	3,968,471.00
	（旧）单价（元/㎡）	3,971.00	3,868.00	3,920.00		
	（新）总价（元）	6,940,233.00	6,487,110.00	6,713,812.00	926,320.00	5,787,492.00
	（新）单价（元/㎡）	6,360.00	5,945.00	6,152.00		
	小计			11,779,307.00	2,023,344.00	9,755,963.00
原水利局	总价（元）	8,526,000.00	8,388,800.00	8,457,400.00	962,904.00	7,494,496.00
	单价（元/㎡）	4,872.00	4,794.00	4,833.00		
原民政局	总价（元）	7,275,086.00	6,987,281.00	7,131,183.00	2,180,590.00	4,950,593.00
	单价（元/㎡）	4,544.00	4,364.00	4,454.00		
	附属用房	房屋建筑物			/	207,045.00
		重置成本	成新率（%）	评估价值		
	食堂库房总价（元）	381,485.00	41	156,409.00		
	车库总价（元）	123,502.00	41	50,636.00		
	小计					5,157,638.00
原农机局		比较法	收益法	房地合一价值	土地使用权价值	估价结果
	总价（元）	3,553,213.00	3,345,601.00	3,449,511.00	1,457,098.00	1,992,413.00
	单价（元/㎡）	4,642.00	4,371.00	4,507.00		
汇总评估价值	总值（元）	大写：叁仟叁佰零贰万叁仟陆佰贰拾伍元整				33,023,625.00

特别提示：

本次评估结果不包含土地使用权价值。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所　　法定代表人（签章）：娥孟玲印

二〇二一年五月二十五日

目　　录

估价师声明.....4

估价假设和限制条件.....7

房地产估价结果报告.....10

一、估价委托人.....10

二、房地产估价机构.....10

三、估价目的.....10

四、估价对象.....10

五、价值时点.....13

六、价值类型.....13

七、估价依据.....13

八、估价依据.....14

九、估价方法.....15

十、估价结果.....16

十一、房地产变现能力分析分析与风险提示.....12

十二、房地产转让估价报告使用提示.....17

十三、房地产估价师.....17

十四、实地查勘期.....17

十五、估价作业期.....17

附　件.....18

1. 估价对象位置示意图及照片；

2. 不动产权证书复印件；

3. 估价委托人统一社会信用代码证书复印件；

4. 房地产估价机构营业执照复印件；

5. 注册房地产估价师资格证书复印件；

6. 房地产估价机构资质证书复印件。

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、注册房地产估价师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。

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，但受到本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《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、参与本次估价报告的注册房地产估价师在估价过程中勤勉尽责、具备专业胜任能力、遵守职业道德规范。

六、注册房地产估价师徐星与裴艳琴承诺对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况、外观、维护管理状况等进行了实地查勘并进行记录，收集合法、真实、准确、完整的估价所需资料并依法进行核查。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

八、为保障相关当事方的合法权益，在确定市场价值时，估价报告使用者应充分关注估价假设和限制条件。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐　星	6520090004	中国注册房地产估价师 姓名　徐　星 注册号 6520090004	2021 年 5 月 25 日
裴艳琴	6520110025	中国注册房地产估价师 姓名　裴艳琴 注册号 6520110025	2021 年 5 月 25 日

二〇二一年五月二十五日

估价假设和限制条件

一、估价报告的估价假设

（一）一般假设

1．估价委托人提供的房地产估价所必需的有关情况、资料是本次估价的重要依据，估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑估价委托人提供的情况和资料的真实性、合法性、完整性和有效性，未向政府有关部门核实和查证，故以委托人提供资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。

2．注册房地产估价师已对估价对象进行了一般性查勘并拍摄了影像，对房屋安全、环境污染等重大影响因素给予了关注，但仅限于其外观、实际使用状况和周边环境，并未对环境状况及建筑物的内在结构、设备和装修的隐蔽部位进行深度检视、测试或鉴定。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，本报告以估价对象符合国家有关建筑施工规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

3．假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议和限制，并能够正常上市交易。

4．本次以估价对象能享有公共部位的通行权及水、电、气、通讯、道路等相关基础设施和公共配套的合法权益为假设前提。

5．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；

（6）此外还有一些隐含条件，包括：①最高最佳使用；②继续使用；③市场参与者

的集体观念和行为。

（二）未定事项假设

不存在未定事项假设。

（三）背离事实假设

不存在背离事实假设

（四）不相一致假设。

本次委估房屋建筑物提供的房屋产权证证载面积与实际面积不符，以新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司出具的《测绘报告》确定。

（五）依据不足假设

不存在依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

（一）本报告是受奇台县财政局（国资局）委托，评估奇台县东关街东侧的原妇幼保健院、原疾控中心、原水利局，古城街西侧的原民政局以及东关街西侧的原农机局的办公房地产，目的是为拟处置的经济行为提供参考依据，不作为其他估价目的使用。

（二）除委托人和法律、行政法规规定的估价报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。未经估价机构和委托方书面同意，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。

（三）本估价报告的有效期限自报告出具之日起一年，即自 2021 年 5 月 25 日起至 2022 年 5 月 24 日止。如超过有效期或价值时点之后、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。

（四）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。

（五）估价师执行房地产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具房地产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出估价师的执业范围；本次评估的范围，由奇台县财政局（国资局）确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（六）本估计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。

（七）本估价报告由新疆宏昌房地产评估有限责任事务所负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：奇台县财政局（国资局）

单位地址：新疆昌吉州奇台县东大街167号

统一社会信用代码：11652325010242 37XY

联系人：张建祥

联系电话：13899662794

二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：孟玲娥

机构住所：新建乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2

估价资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证1-004号

三、估价目的

为奇台县财政局（国资局）拟处置经济行为提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为奇台县东关街东侧的原妇幼保健院、原疾控中心、原水利局、古城街西侧的原民政局以及东关街西侧的原农机局办公房地产，委估财产范围仅包括建筑物，不包括动产、债权债务、特许经营权、划拨土地使用权等其他财产或权益、增值税。

（二）估价对象基本情况

估价对象一为原妇幼保健院：位于奇台县东关街东侧，修建于1989年，砖混结构，地上三层，地下一层，1997年已办理《公房产权证》，证载面积为2,424.42平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积2,517.24平方米；另有附属用房一栋，主要用途为库房，修建于1989年10月，砖混结构，地上一层，1997年已办理《公房产权证》，证载面积为104.55平方米，现经专业测绘机构测绘建筑总面积113.58平方米。

估价对象二为原疾控中心：位于奇台县东关街东侧，共2幢，其中一幢修建于1989年10月，砖混结构，地上四层,地下一层，1998年已办理《公房产权证》，证载面积为

1,250.02 平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积 1,292.36 平方米；另一幢修建于 2003 年，砖混结构，地上三层,地下一层，未办理房屋产权证，现经专业测绘机构测绘建筑总面积 1,091.26 平方米。

估价对象三为原水利局：位于奇台县东关街东侧，砖混结构，地上五层，建筑总面积 1750.00 平方米，已办理《不动产权证书》，证号为：新 2017 奇台县不动产权第 0001021 号，证载建筑面积 1,750.00 平方米。

估价对象四为原民政局：位于奇台县古城路西侧，修建于 1992 年，砖混结构，地上四层，地下一层，2000 年已办理《房屋产权证》，证载面积为 1,506.50 平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积 1,601.01 平方米；另有食堂及库房一栋，修建于 1992 年，砖混结构，地上一层，2000 年已办理《房屋产权证》，证载面积为 200.20 平方米，现经专业测绘机构测绘建筑总面积 198.83 平方米；车库一栋，修建于 1992 年，砖混结构，地上一层，2000 年已办理《房屋产权证》，证载面积为 63.08 平方米，现经专业测绘机构测绘建筑总面积 69.32 平方米。

估价对象五为原农机局：位于奇台县东关街西侧，修建于 1999 年，砖混结构，地上三层，地下一层，2000 年已办理《房屋产权证》，证载面积为 798.45 平方米，因后期更新改造，证载面积与实际不符，现经专业测绘机构测绘建筑总面积 765.43 平方米。

（三）土地基本状况

估价对象一为原妇幼保健院：委估房产占用的土地已办理《国有土地使用证》（奇国用〔九三〕字第〇一九四号），原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时,原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为 2,140.00 平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临泰和小区、西临东关街、南临现状商业、北临疾控中心；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象二为原疾控中心：委估房产占用的土地原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时,原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为 1,027.60 平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临泰和小区、西临东关街、南临妇幼保健院、北临原水利局办公楼；宗地红外线内外均达到“六通

一平”。

估价对象三为原水利局：委估房产占用的土地已办理《不动产权证书》（新2017奇台县不动产权第0001021号），证载土地面积为402.70平方米。本次对地上建筑物进行处置时，原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为402.70平方米，用途为商业用地，宗地四至：东至泰和小区，西至东大街，南至原疾控中心办公楼，北至现状商业；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象四为原民政局：委估房产占用的土地已办理《国有土地使用证》（奇土国用〔二〇〇〇〕字第〇九五号），本次对地上建筑物进行处置时，原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为1,717.00平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临古城路、西临民居、北临民居、北临犁铧尖路；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

估价对象五为原农机局：委估房产占用的土地已办理《国有土地使用证》，原用地性质为国有划拨用地，本次对地上建筑物进行处置时，原房产所占用的土地使用权同时办理出让手续，奇台县自然资源局已经对该宗地出具规划设计条件、用途设定、宗地面积及出让年期确定等相关资料，重新规划土地使用权面积为874.00平方米，用途为商业用地，宗地四至：东临东关街、西临民居、南临民居、北临民居；宗地红外线内外均达到“六通一平”。

上述估价对象，其房屋所占用土地为划拨用地，已由奇台县自然资源局委托“新疆安诺房地产土地评估咨询有限公司、新疆华远房地产评估有限公司、兆新评估咨询有限公司、乌鲁木齐金仕达房地产土地评估有限公司、新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司”根据新的规划设计条件、用途、宗地面积及出让年期等相关资料分别出具了“新疆安诺（2021）（估）字第04-002号、新疆华远（2021）土估字第5-030号、兆新土地CJ【2021】（估）字第Z3-002号、金仕达2021（估）字第009号、新嘉地（2021）（估）字073号”土地估价报告，故本次评估未将划拨土地使用权纳入评估范围。

（四）建筑物基本状况

委估房产分别位于奇台县东关街东侧、古城路西侧、东关街西侧，在价值时点已暂停使用，本次拟处置办公用房屋建筑物详情见下表：

房产名称	房屋所有权人	坐落	不动产证号	建筑年代	用途	所在层	结构	面积（M²）
原妇幼保健院	奇台县妇幼保健院	东关街东侧	/	1989 年	办公楼	-1-3 层	砖混	2,517.24
原妇幼保健院附属用房	奇台县妇幼保健院	东关街东侧	/	1989 年	库房	1 层	砖混	113.58
原疾控中心（旧）	奇台县疾控中心	东关街东侧	/	1989 年	办公楼	-1-4 层	砖混	1,292.36
原疾控中心（新）	奇台县疾控中心	东关街东侧	/	2003 年	办公楼	-1-3 层	砖混	1,091.26
原水利局	奇台县水利局	东关街东侧	新 2017 奇台县不动产权第 0001021 号	1986 年	办公楼	5 层	砖混	1,750.00
原民政局	奇台县民政局	古城路西侧	/	1992 年	办公楼	-1-4 层	砖混	1,601.01
原民政局食堂库房	奇台县民政局	古城路西侧	/	1992 年	食堂库房	1 层	砖混	198.83
原民政局车库	奇台县民政局	古城路西侧	/	1992 年	车库	1 层	砖混	69.32
原农机局	奇台县农机局	东关街西侧	/	1999 年	办公楼	-1-3 层	砖混	765.43

层高	基础	地面	外墙	内墙	顶棚	设备	装修
2.86m	独立基础	地砖	贴砖	粉刷	部分石膏吊顶	有上、下水、电、暖	简单装修
2.68m	条形基础	地砖	涂料	扣板	扣板	有上、下水、电、暖	简单装修
3.00m	独立基础	地砖	贴砖	粉刷	矿棉板吊顶	有上、下水、电、暖	简单装修
3.00m	独立基础	地砖	贴砖	粉刷	矿棉板吊顶	有上、下水、电、暖	简单装修
3.00m	独立基础	地砖	贴砖	粉刷	矿棉板吊顶	有上、下水、电、暖	简单装修
3.00m	独立基础	地砖	贴砖	粉刷	未做装饰	有上、下水、电、暖	简单装修
2.80m	条形基础	水泥地面	贴砖	粉刷	未做装饰	有上、下水、电、暖	简单装修
3.00m	条形基础	水泥地面	粉刷	粉刷	未做装饰	通电	简单装修
3.00m	独立基础	地砖	贴砖	粉刷	矿棉板吊顶	有上、下水、电、暖	简单装修

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2021 年 3 月 1 日。

该价值时点是奇台县财政局（国资局）根据此次估价行为的需要并基于该估价时点接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况而确定的，故确定价值时点为 2021 年 3 月 1 日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2021 年 3 月 1 日的市场价值。

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。

七、估价原则

本次估价遵守下列原则：

（一）独立、客观、公正原则

估价机构和估价人员应站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

以估价对象的合法占有、使用、收益、处分为前提进行估价。即估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

（一）法律、法规依据

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2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4.《中华人民共和国民法典》（由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，自2021年1月1日起施行）；

5.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议于通过）；

6.《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》（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于通过）。

（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/T18508-2014）。

（三）委托方提供的相关资料

1.委托方社会统一信用代码证；

2.新2017奇台县不动产权第0001021号；

3.不动产测量报告。

（四）估价人员收集的相关资料

1.估价对象照片；

2.实地现场勘查记录；

3.可比实例等相关资料；

4.当地市场调查和搜集的有关资料等。

（五）估价委托书

1.2019年9月3日奇台县机关事务管理局《关于空置办公用房处置工作的请示》；

2.奇台县财政局（国资局）与新疆宏昌房地产评估有限责任事务所签订的估价委托书。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件进行适用性分析，本次估价方法适用性分析如下：

1.对办公房地产评估方法的选择

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	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成交价	委估对象所在区域与其相似的成交可比实例较多，且资料可调查取得	是

	格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。		
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。	委估资产同类商圈类似物业市场出售交易不活跃，但其属收益性房地产出租案例较多，市场租金较易获取	是
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，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。	委估对象中的主要房屋建筑物拟改变用途作为商业类房地产使用，考虑到商业房地产的价值更市场化，同时根据房地产估价规范商业房地产也不宜采用成本法	否
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	委估资产于评估基准日已开发完成，且近期内无改扩建计划	否

2.对附属用房评估方法的选择

估价方法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否选取
比较法	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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	因被评估对象主要为库房、员工食堂等，用途特殊，在市场上难以找到参照物来评价估值，故不适用市场法进行评估	否
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。	因被评估对象的特殊用途，同时部分资产已经闲置，难以产生客观、公允的现金流，故不适用收益法进行评估	否
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，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。	目前周边没有相同规模的相同档次的房地产交易案例，但类似房屋的建造成本较易取得	是
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	委估资产于评估基准日已开发完成，且近期内无改扩建计划	否

综上所述：(1)对拟改变为商业房地产的原办公楼，采用市场法、收益法进行评估；（2）对附属用房采用成本法进行评估。

十、估价结果

估价结果：经过实地查勘和市场调查，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，办公用房产选用比较法和收益法、其余房屋建筑物选用成本法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点（二〇二一年三月一日）的估价结果如下：

于评估基准日委估房地产的市场价值：为人民币33,023,625.00元，大写金额：人民币叁仟叁佰零贰万叁仟陆佰贰拾伍元整，具体详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		测算结果				估价结果
估价对象及结果		比较法	收益法	房地合一价值	土地使用权价值	
原妇幼保健院	总价（元）	12,943,732.00	12,643,712.00	12,794,008.00	4,247,900.00	8,546,108.00
	单价（元/㎡）	5,142.00	5,023.00	5,083.00		
	附属用房	房屋建筑物			/	77,007.00

		重置成本	成新率（%）	评估价值		
	总价（元）	202,651.00	38	77,007.00		
	小计					8,623,115.00
原疾控中心		比较法	收益法	房地合一价值	土地使用权价值	估价结果
	（旧）总价（元）	5,132,145.00	4,998,843.00	5,065,495.00	1,097,024.00	3,968,471.00
	（旧）单价（元/㎡）	3,971.00	3,868.00	3,920.00		
	（新）总价（元）	6,940,233.00	6,487,110.00	6,713,812.00	926,320.00	5,787,492.00
	（新）单价（元/㎡）	6,360.00	5,945.00	6,152.00		
	小计			11,779,307.00	2,023,344.00	9,755,963.00
原水利局	总价（元）	8,526,000.00	8,388,800.00	8,457,400.00	962,904.00	7,494,496.00
	单价（元/㎡）	4,872.00	4,794.00	4,833.00		
原民政局	总价（元）	7,275,086.00	6,987,281.00	7,131,183.00	2,180,590.00	4,950,593.00
	单价（元/㎡）	4,544.00	4,364.00	4,454.00		
	附属用房	房屋建筑物			/	207,045.00
		重置成本	成新率（%）	评估价值		
	食堂库房总价（元）	381,485.00	41	156,409.00		
	车库总价（元）	123,502.00	41	50,636.00		
	小计					5,157,638.00
原农机局		比较法	收益法	房地合一价值	土地使用权价值	估价结果
	总价（元）	3,553,213.00	3,345,601.00	3,449,511.00	1,457,098.00	1,992,413.00
	单价（元/㎡）	4,642.00	4,371.00	4,507.00		
汇总评估价值	总值（元）	大写：叁仟叁佰零贰万叁仟陆佰贰拾伍元整				33,023,625.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐　星	6520090004	中国注册房地产估价师 姓名 徐星 注册号 6520090004	2021 年 5 月 25 日
裴艳琴	6520110025	中国注册房地产估价师 姓名 裴艳琴 注册号 6520110025	2021 年 5 月 25 日

十二、实地查勘期

二〇二一年三月一日

十三、估价作业期

二〇二一年三月一日至二〇二一年五月二十五日

附　件

1. 估价对象位置示意图及照片；

2. 不动产权证书复印件；

3. 估价委托人统一社会信用代码证书复印件；

4. 房地产估价机构营业执照复印件；

5. 注册房地产估价师资格证书复印件；

6. 房地产估价机构资质证书复印件。

年 2017 奇台县 不动产权第 0001021 号

权利人	奇台县水利局
共有情况	房屋单独所有
坐落	奇台县东大街4区1丘154幢
不动产单元号	652325 209001 GB01489 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	划拨 / 其他
用途	机关团体用地 / 办公用房
面积	共有宗地面积402.7平方米 / 房屋建筑面积1750m²
使用期限	

权利其他状况

分摊土地使用权面积：402.7m²

房屋结构：砖混

房屋总层数：5，房屋所在层：1-5

附 记

业务编号:201706120006

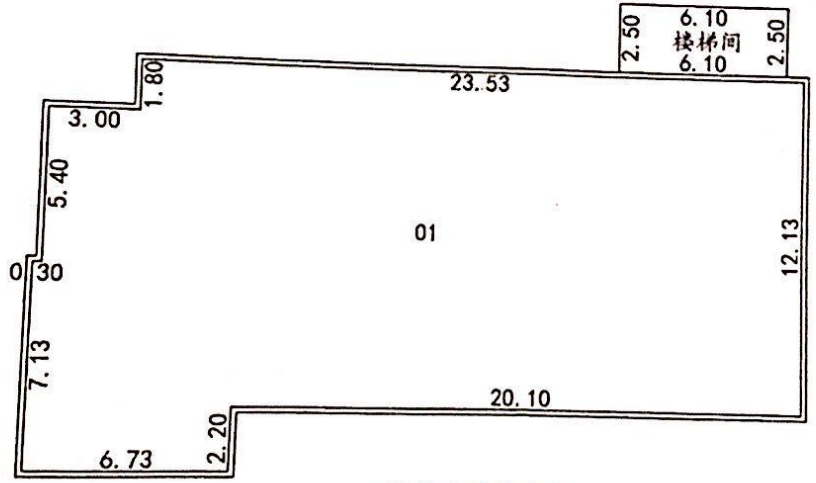
房屋编号:21424

产权来源:新建

扫描全能王 创建

房 产 分 层 分 户 图

区　号		结　构	砖　混	套内建筑面积　M²	
丘　号		层　数	五	共有分摊面积　M²	
幢　号		层　次		产 权 面 积　M²	1750 M²
产 权 人	奇台县水利局	座　落	东大街	建成年月	



一层至五层平面图

备注：图中所注尺寸为中线到中线，外墙厚37cm。　　1：400

测绘者：甘维荣　杨晓兰　　检查者：刘志家　　2017年 05月16 日

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司奇台分公司

扫描全能王 创建

统一社会信用代码证书

统一社会信用代码　11652325010242 37XY

机构名称　奇台县财政局

机构性质　机关

机构地址　新疆维吾尔自治区昌吉回族自治州奇台县东大街167号

负 责 人　杨继贵

赋码机关　中共奇台县委机构编制委员会办公室 统一社会信用代码赋码专用章 6523250011282

gjsy.gov.cn

颁发日期　2020年01月02日

注：以上信息如发生变化，应到赋码机关更新信息，换领新证。因不及时更新造成二维码失效等信息错误，责任自负。

تىجارەت كىنىشكىسى

营业执照

统一社会信用代码
91650000742223422X

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可监管信息。

名　　称　新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人　孟玲娥

经营范围　房地产价格评估、咨询；全国范围内从事土地评估业务；房地产评估、土地估价司法鉴定。（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）

注册资本　贰佰万圆整

成立日期　2002年09月10日

营业期限　长期

住　　所　新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2

تىزىملىتۇچى ئورگان
登记机关

2020 年 04 月 28 日

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）

机构名称	新疆宏昌房地产评估有限责任事务所
法定代表人（执行事务合伙人）	孟玲娥
住所	新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2
邮政编码	830002
联系电话	0991-7503861
统一社会信用代码	91650000742223422X
组织形式	有限责任公司
成立日期	2002年09月10日
注册资本（出资数额）	200万元
备案等级	壹级
证书编号	乌房估证 1-004
有效期限	2020年10月29日至2021年10月29日

[illegible]

[illegible]

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No.00156334



姓名 / Full name

[illegible]

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652327197501130016

注册号 / Registration No.

6520090004

执业机构 / Practice...

新疆[illegible]房地产评估有限责任事务所

有效期至 / Date of Expiry

2021.6.10

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00246002



姓　名 / Full name

裴艳琴

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652325197601281847

注 册 号 / Registration No.

652011002[illegible]

执业机构 / Employer

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

有效期至 / Date of expiry

[illegible]

持证人签名 / Bearer's Signature