奇台县人民政府办公室拟出售房地产单项资产评估项目
资产评估报告

新天诺正信评报字[2021]第025号

（共 1 册，第 1 册）

评估机构名称：新疆天诺正信资产房地产评估有限公司

报告提交日期：2021 年 11 月 23 日

奇台县人民政府办公室拟出售房地产单项资产评估项目资产

评估报告目录

声　明.....1

评估报告摘要..... 2

评估报告.....6

一、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人概况..... 6

二、评估目的..... 6

三、评估对象和评估范围..... 7

四、价值类型..... 10

五、评估基准日..... 10

六、评估依据..... 10

八、评估程序实施过程和情况..... 13

九、评估假设..... 14

十、评估结论..... 14

十一、 特别事项说明.....15

十二、资产评估报告使用限制说明..... 15

十三、评估报告日..... 16

评估报告附件..... 17

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

奇台县人民政府办公室拟出售房地产单项资产评估项目资产评估报告摘要

新天诺正信评报字[2021]第025号

新疆天诺正信资产房地产评估有限公司接受奇台县人民政府办公室的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，对委估房地产分别采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对奇台县人民政府办公室拟出售房的地产在2021年3月15日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对奇台县人民政府办公室委估的房地产进行评估，为奇台县人民政府办公室拟出售房地产提供价值参考依据。

评估对象：为单项资产。

评估范围：奇台县人民政府办公室委估房地产如下表：

序号	房屋所有权人	权证编号	房屋地址	总楼层/所在楼层	结构	建成年月	计量单位	数量
1	奇台县第五中学	房权证奇台字第00025333号	奇台县文化路步行街5区1丘420幢	3/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	112.58
2		房权证奇台字第00025339号	奇台县文化路步行街5区1丘419幢	4/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	79.38
3		房权证奇台字第00025334号	奇台县文化路步行街5区1丘419幢	4/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	79.38
4		房权证奇台字第00025336号	奇台县文化路步行街5区1丘420幢	4/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	79.38
5		奇房权证奇台字第00025337号	奇台县文化巷步行街5区1丘419幢	3/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	89.31
6		奇房权证奇台字第00025338号	奇台县文化巷步行街5区1丘419幢	3-1-2	砖混	2008.12.1	m2	89.31
7		0006623	奇台县文化路步行街5区1丘420幢	3/-1	砖混	2008.12.1	m2	137.63
8		奇房权证奇台字第00025342号	奇台县文化路步行街5区1丘419幢	4/-1-3	砖混	2008.12.1	m2	329.5
9	奇台县第四小学	房权证奇产房字第10720号	东关街5-1-396-6	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
10		房权证奇产房字第10722号	东关街5-1-396-7	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09

11		房权证奇产房字第10719号	东关街5-1-396-8	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
12		房权证奇产房字第10721号	东关街5-1-396-9	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
13	健康西路（原外贸公司门面）	24170	健康西路6-1-326	1	砖混	1998	m2	106.28
14	奇台县国有资产投资管理中心	00122484	昌吉市122区3丘6栋	7/2-3	混合	2010	m2	209.78
15	人民检察院水利局家属院	奇产房字第09217号	人民检察院水利局家属院		混合		m2	79.83
16	社保局家属院	房权证奇产房字第04985号	家属院一楼		砖混		m2	93.44
17	奇台县发展和改革委员会	新（2020）奇台县不动产权第0034124号	奇台县健康路北山煤矿家属楼、统计委家属楼1号楼1单元102室 5区1丘213幢3单元22号	1/1	混合	1995	m2	79.75
18	奇台县原农机监理站	/	奇台县东大街门面（阳光印务隔壁）				m2	376.17
19	原农机局办公楼	/	奇台县东关街古城公园对面				m2	765.43
20	奇台县第二中学	0006713	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
21		0006712	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
22		0006715	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
23		0006719	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
24		0006784	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
25		0006718	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
26		0006721	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
27		0006716	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
28		0006714	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
29		0006710	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
30		0006784	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
31		0006720	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
32		0006724	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
33		0006711	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71

34		0006722	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
35		0006697	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
36		0006701	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
37		0006698	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
38		0006696	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
39		0006695	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
40		0006705	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
41		0006709	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
42		0006707	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
43		0006706	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
44		0006694	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
45		0006702	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
46		0006704	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
47		0006700	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
48		0006699	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
49		0006703	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
50	奇台一中	0006675	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	24.36
51		0006676	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
52		0006679	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
53		0006683	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
54		0006681	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	34.18
55		0006682	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	39.12
56		0006692	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	47.79
57		0006685	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	34.18
58		0006686	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
59		0006677	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
60		0006684	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45

61		0006674	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
62		0006678	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
63		0006693	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
64		0006691	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
65		0006687	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
66		0006690	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
67		0006688	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
68		0006689	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
69		0006680	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	24.36
		合计						5175.86

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 3 月 15 日。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：委估房地产评估价值 4,968.42 万元，金额大写：人民币肆仟玖佰陆拾捌万肆仟贰佰元。

评估结论使用有限期：本评估报告的使用有效期自评估基准日 2021 年 3 月 15 日起一年有效。

特别事项说明：

本次评估尚未考虑了该因素对评估结论的影响。

1.奇台县原农机监理站为划拨用地，如进行出售、转让或其他行为应补缴土地出让金，具体金额由国土部门核定。此次评估未考虑因转让需补缴土地使用权出让金对评估结论的影响，提醒报告使用者注意。

2.根据《房屋所有权证》奇房权证奇台字第 00025341 号，记载总层为 3 层，所在层数为-1 层，本次评估为-1 层，提醒报告使用者注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

奇台县人民政府办公室拟出售房地产单项资产评估项目资产评估报告

新天诺正信评报字(2021)第 025 号

奇台县人民政府办公室：

新疆天诺正信资产房地产评估有限公司（以下简称“天诺正信公司”）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对奇台县人民政府办公室拟出售房地产在 2021 年 3 月 15 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托方概况：

机构名称：奇台县人民政府办公室（县信访局 县扶贫开发办公室）

机构性质：机关

机构地址：奇台县东大街 167 号

负责人：杨杰

(二)产权持有者概况：

产权持有者 1：奇台县第五中学

产权持有者 2：奇台县第四小学

产权持有者 3：奇台县国有资产投资管理中心

产权持有者 4：奇台县原农机监理站

产权持有者 5：奇台县发展和改革委员会

产权持有者 6：奇台县第二中学

产权持有者 7：奇台一中

（三）委托方与产权持有者关系

本次房屋出售由奇台县人民政府办公室主持负责。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托方和产权持有者以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

对奇台县人民政府办公室委估的房地产进行评估，为奇台县人民政府办公室拟出售房地产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

为单项资产。

评估范围：奇台县人民政府办公室委估房地产如下表：

序号	房屋所有权人	权证编号	房屋地址	总楼层/所在楼层	结构	建成年月	计量单位	数量
1	奇台县第五中学	房权证奇台字第00025333号	奇台县文化路步行街5区1丘420幢	3/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	112.58
2		房权证奇台字第00025339号	奇台县文化路步行街5区1丘419幢	4/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	79.38
3		房权证奇台字第00025334号	奇台县文化路步行街5区1丘419幢	4/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	79.38
4		房权证奇台字第00025336号	奇台县文化路步行街5区1丘420幢	4/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	79.38
5		奇房权证奇台字第00025337号	奇台县文化巷步行街5区1丘419幢	3/-1-2	砖混	2008.12.1	m2	89.31
6		奇房权证奇台字第00025338号	奇台县文化巷步行街5区1丘419幢	3-1-2	砖混	2008.12.1	m2	89.31
7		0006623	奇台县文化路步行街5区1丘420幢	3/-1	砖混	2008.12.1	m2	137.63
8		奇房权证奇台字第00025342号	奇台县文化路步行街5区1丘419幢	4/-1-3	砖混	2008.12.1	m2	329.5
9	奇台县第四小学	房权证奇产房字第10720号	东关街5-1-396-6	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
10		房权证奇产房字第10722号	东关街5-1-396-7	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
11		房权证奇产房字第10719号	东关街5-1-396-8	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
12		房权证奇产房字第10721号	东关街5-1-396-9	3/1-3	砖混	2003.6.27	m2	174.09
13	健康西路（原外贸公司门面）	24170	健康西路6-1-326	1	砖混	1998	m2	106.28
14	奇台县国有资产投资管理中心	00122484	昌吉市122区3丘6栋	7/2-3	混合	2010	m2	209.78
15	人民检察院水利局家属院	奇产房字第09217号	人民检察院水利局家属院		混合		m2	79.83

16	社保局家属院	房权证奇产房字第04985号	家属院一楼		砖混		m2	93.44
17	奇台县发展和改革委员会	新（2020）奇台县不动产权第0034124号	奇台县健康路北山煤矿家属楼、统计委家属楼1号楼1单元102室 5区1丘213幢3单元22号	1/1	混合	1995	m2	79.75
18	奇台县原农机监理站	/	奇台县东大街门面（阳光印务隔壁）				m2	376.17
19	原农机局办公楼	/	奇台县东关街古城公园对面				m2	765.43
20	奇台县第二中学	0006713	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
21		0006712	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
22		0006715	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
23		0006719	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
24		0006784	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
25		0006718	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
26		0006721	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
27		0006716	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
28		0006714	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
29		0006710	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
30		0006784	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
31		0006720	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
32		0006724	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
33		0006711	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
34		0006722	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
35		0006697	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
36		0006701	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
37		0006698	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
38		0006696	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
39		0006695	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
40		0006705	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88

41		0006709	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
42		0006707	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
43		0006706	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	45.07
44		0006694	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.88
45		0006702	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	33.84
46		0006704	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
47		0006700	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	25.22
48		0006699	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	41.71
49		0006703	解放西街	6/1	砖混	2004.5.12	m2	34.66
50	奇台一中	0006675	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	24.36
51		0006676	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
52		0006679	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
53		0006683	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
54		0006681	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	34.18
55		0006682	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	39.12
56		0006692	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	47.79
57		0006685	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	34.18
58		0006686	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
59		0006677	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
60		0006684	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
61		0006674	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
62		0006678	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
63		0006693	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
64		0006691	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45

65		0006687	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
66		0006690	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	23.66
67		0006688	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
68		0006689	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	43.45
69		0006680	解放东街	6/1	砖混	2000.4.5	m2	24.36
		合计						5175.86

委估房产在评估基准日均可正常使用，不存在抵押等他项权利。

四、价值类型

根据本次评估目的以及评估所依据的条件和评估对象状况，确定本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 3 月 15 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并考虑其接近本次经济行为的实现日，有利于资产清查，能较好的反映委估资产状况等因素而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为

奇台县人民政府办公室与新疆天诺正信资产房地产估有限公司签订的评估委托书。

（二）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；

2. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

3.《财政部关于印发<国有资产评估项目核准管理办法>的通知》（财企 [2001]801 号）；

4.《中华人民共和国资产评估法》（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）；

5.《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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

6.《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关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》；

8.财政部税务总局《关于调整增值税税率的通知》，财税〔2018〕32 号

9.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；

10.《中华人民共和国民法典》十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施；

（三）准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3.《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4.《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5.《资产评估执业准则--资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6.《资产评估执业准则--不动产》（中评协〔2017〕38 号）

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

8.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）

9.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）

（四）权属依据

1. 房屋所有权证；

（五）取价依据

1.《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；

2．评估人员现市场询价录；

3．评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

4. 其他资料。

（六）其他参考依据

1．委托方提供的资产清单；

2．估价人员现场查勘、收集的资料

3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，评估业务可以采用成本法、市场法和收益法三种方法。执行不动产评估业务可以采用市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

成本法是指通过估测产权持有者资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产的评估方法。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似比较分析以估算资产价值的各种评估技术方法的总称。收益法是指通过估测被评估资产未来预测收益的限制，来判断资产价值的各种评估方法的总称。

本次委估商业、住宅房地产，市场上近期类似房地产交易情况较多，故本次对委估房地产分别采用市场法、收益法评估；对于本次委估商业、住宅房地产，选用成本法需要研究整体建设项目的公共基础设施建设成本以及楼栋的整体建设成本资料，该资料不宜调查取得，且该类房地产开发利润等也无法准确确定，故本次未采用成本法估价；因委估房产未来无改、扩建情况，故未采用假设开发法评估。

（二）评估方法说明

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估资产的特点和收集资料情况，主要采用市场法、收益法进行评估。计算公式为：

1、市场法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价或价值的方法。

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×房地产状况修正系数

2、收益法：预测委估房地产的未来收益，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。

根据委估房产的具体情况，本次对委估房产采用持有加转售模型进行估价，且持有期按5年确定。

公式：

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

式中：V－估价对象收益价值

Ai－期间收益

Vt－期末转售收益

Yi －未来第 i 年的报酬率（%）

Yt－期末报酬率（%）

t－持有期（t=5 年）

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，新疆天诺正信资产房地产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对委估房地产进行了必要的产权查验、实地查勘与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1.新疆天诺正信资产房地产评估有限公司于 2021 年 3 月 15 日接受委托人的委托，从事本资产评估项目。

2.评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

3.评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

(二)现场清查阶段

根据委托人提供的资料，评估人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。

(三)评估汇总阶段

1.评估结果的确定

依据新疆天诺正信资产房地产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的结果。

2.评估结果的分析和评估报告的撰写

按照新疆天诺正信资产房地产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按新疆天诺正信资产房地产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3.工作底稿的整理归档

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一）一般性假设

1.交易假设： 假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

（二）评估对象于评估基准日状态假设

1．假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

2．假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3．假设评估对象所涉及的房屋建筑物等无影响其持续使用的内在缺陷，其内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

十、评估结论

委估资产采用市场法、收益法评估，评估值为4,968.42万元，金额大写：人民币肆仟玖佰陆拾捌万肆仟贰佰元。评估结果详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评估和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估价意见，而不对其他用途负责。

(二)报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应 当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时， 应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日 2021 年 3 月 15 日起一年。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，

需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本资产评估报告出具日期为 2021 年 11 月 23 日。

机构法定代表人：

资产评估师

资产评估师

新疆天诺正信资产房地产评估有限公司

2021年11月23日

评估报告附件

（一）资产评估明细表

（二）产权证复印件

（三）委估资产照片

（四）委托方统一社会信用代码证书复印件

（五）委托方及被评估单位承诺函

（六）资产评估师承诺函

（七）资产评估机构资格证书

（八）资产评估机构法人营业执照副本

（九）资产评估师资格证书

（十）其他重要文件