房地产估价报告

估价项目名称：玛纳斯县国有资产投资经营有限公司拟转让玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室商业房地产市场价值评估

估 价 委 托 人： 玛纳斯县国有资产投资经营有限公司

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师：徐星 注册号 6520090004

黄湘江 注册号 6520030019

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十九日

估 价 报 告 编 号：宏昌房估字[2022]第 10188 号

致估价委托人函

玛纳斯县国有资产投资经营有限公司：

受贵公司委托，对您所属的位于玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室商业房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为玛纳斯县国有资产投资经营有限公司拟转让经济行为提供参考依据而评估商业房地产市场价值。

估价对象：为位于玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室的地下一层地上三层商业房地产，委估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、增值税。《不动产权证》的证载权利人为 玛纳斯县国有资产投资经营有限公司。详见下表：

产权人	不动产权证号	坐落位置	建筑面积（M2）	共有宗地面积/分摊土地面积(M2)	用途	房屋建筑年代	结构	层数	使用期限
玛纳斯县国有资产投资经营有限公司	新（2022）玛纳斯县不动产权第 0003163 号	玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室	551.44	2029.28/109.92	商业	2006 年	砖混	地下一层地上三层	2006 年 9 月 12 日起 2042 年 5 月 30 日止

价值时点：二〇二二年十一月二十七日。

价值类型：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。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足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）、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；房屋面积内涵为建筑面积。

估价方法：收益法。

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》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，确定委估房地产在二〇二二年十一月二十七日的估价结果如下：

于评估基准日委估房地产的市场价值：为人民币2,615,850.00元，大写金额：人民币贰佰陆拾壹万伍仟捌佰伍拾元整，单价4,740.00元/平方米。

特别提示说明：

1.本次估价结果为房地合一价值，评估值包含土地使用权价值。

2.评估范围除估价对象本身外另包含耐用年限内通用性较强的基础装修、不包含家具家电等动产、债权债务及其他财产或权益价值。

3.估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也未考虑原有的租赁权和用益物权。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人

二〇二二年十一月二十九日

目　　录

估价师声明 4
估价假设和限制条件 5
估价结果报告 7
一、估价委托人 7
二、房地产估价机构 7
三、估价目的 7
四、估价对象 8
五、价值时点 8
六、价值类型 9
七、估价原则 9
八、估价依据 9
九、估价方法 10
十、估价结果 12
十一、注册房地产估价师 12
十二、实地查勘期 12
十三、估价作业日期 12
附　件 13

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象内外部状况照片
3.《中华人民共和国不动产权证书》复印件
4. 房地产估价机构资格证书复印件
5. 房地产估价师执业资格证书复印件

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。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐星	6520090004		2022年11月29日
黄湘江	6520030019		2022年11月29日

二〇二二年十一月二十九日

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

无未定事项假设

（三）背离事实假设

无背离事实假设

（四）不相一致假设

无不相一致假设

（五）依据不足假设

无依据不足假设

二、估价报告使用限制

（一）本报告是受玛纳斯县国有资产投资经营有限公司委托，评估其所属的位于玛纳斯县玛纳斯镇团结路2号1单元-1023室商业房地产市场价值进行了评估，目的是为其转让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2022年11月29日起至2023年11月28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，由乌鲁木齐市天山区人民法院确定，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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：玛纳斯县国有资产投资经营有限公司：

类型：有限责任公司（国有控股）

法定代表人：周学刚

注册资本：伍亿元整

成立日期：2000 年 11 月 24 日

统一社会信用代码：916523244577901883

住所：新疆昌吉回族自治州玛纳斯县玛纳斯镇碧玉大道 284 号财政局办公楼 4-1

经营范围：国有资产经营管理（国有资产投资、收购、租赁、委托管理）；对农业、教育、卫生、交通、文化体育旅游行业的投资与经营管理；体育赛事活动组织与策划；从事广告业务（法律、行政法规规定应进行广告经营审批等级的，另行办理审批登记后方可经营）；对金属及其他非金属矿、石油（不含成品油）、天然气行业的投资与经营；对养老、健康产业的投资和经营；殡葬服务；对自来水、污水处理、垃圾处理、热力等城市基础设施的投资、建设和运营；砂石料开采、销售；对市政工程、公路工程、园林绿化工程的投资、建设与管理；苗木花卉种植、销售；棚户区改造、保障性住房投资、建设、销售、租赁与管理，土地和房地产开发、经营、租赁、销售；物业管理，房屋中介；住宿与餐饮服务；仓储服务（不含危化品），商务服务；工业园区内各类产业区基础设施建设；国有未利用土地的收储、出售、租赁；其他改善农村人居环境建设；汽车租赁。（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）

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：乌鲁木齐市新华北路 8 号红山新世纪大厦 13 层 D1-D2

资质等级：壹级

资质证书编号：乌房估证 1-004

三、估价目的

为玛纳斯县国有资产投资经营有限公司拟转让经济行为提供参考依据而评估商业房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为位于玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室的地下一层地上三层商业房地产，委估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、增值税。

（二）估价对象基本情况

1.名称：玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室商铺

2.坐落：玛纳斯县玛纳斯镇团结路 2 号 1 单元-1023 室

3.规模：建筑面积：551.44 ㎡

4.用途：商业

5.权属：玛纳斯县国有资产投资经营有限公司

（三）土地基本状况

1.证载分摊土地使用权面积为 190.92 平方米，土地用途为商业服务用地。

2.四至：东至团结路；南至乌伊西路；西至文化路；北至中华西路。

3.形状:矩形。

4.土地使用期限:2006 年 9 月 12 日至 2042 年 5 月 31 日。

5.开发程度：宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通然气、通暖），宗地内场地平整。

（四）建筑物基本状况

1.建成时间:2006 年 10 月

2.建筑结构:砖混

3.设施设备：水、电、暖、通讯、网络、天然气等设施设备齐全，维护状况一般。

4.装饰装修：进户门为双扇玻璃门，外墙刷涂料，内墙乳胶漆，塑钢窗，楼道铺地砖，室内地面铺地砖，顶刷乳胶漆。

5.维护状况：平面布置合理，维护、保养情况一般，新旧程度为五至六成新。

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二二年十一月二十七日。

该价值时点是玛纳斯县国有资产投资经营有限公司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，故确定价值时点为二〇二二年十一月二十七日。

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2022年11月27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。

价值内涵是估价对象在价值时点，满足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）、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；房屋面积内涵为建筑面积。

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》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（经2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

4.《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通过）；

5.《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 ,自2021年1月1日起施行）；

（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）。

（三）委托方提供的相关资料

1.《中华人民共和国不动产权证书》复印件（新（2021）玛纳斯县不动产权第0003163号）；

2. 企业法人营业执照。

（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.租金市场调查实例等相关资料；

4.当地市场调查和搜集的有关资料等。

（五）估价委托书

玛纳斯县国有资产投资经营有限公司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

受玛纳斯县国有资产投资经营有限公司的委托，对其所属的位于玛纳斯县玛纳斯镇团结路2号1单元-1023室商业房地产进行评估，目的是为其转让的经济行为提供参考依据，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及评估人员的经验，经分

析认为可采取如下估价方法求取估价对象的市场价值。

根据《房地产估价规范》要求，可分别采取不同的估价方法。估价方法通常有收益法、成本法、比较法、假设开发法等。

本次根据估价对象的特点和估价目的，通过市场调查和分析，根据所收集到的资料，本次选用收益法进行评估，未选用成本法、假设开发法、比较法。

（一）未采用方法的理由

1.未选用成本法的理由：是因为现实中的房地产价格特别是具体一宗房地产的价格，直接取决于其效用而非花费的成本，成本的增加一定要对效用的增大有所作用才能构成价格；换一个角度讲，房地产成本的增加并不一定能增加其价值，花费的成本不多也不一定说明其价值不高；成本法没有考虑房地产的效用价值和市场的需求，所以未选择成本法。

2.未选用假设开发法的理由：是因为假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估，估价对象已建成且无改扩建的计划，作为商业用途已是其最佳的使用方式，不宜采用假设开发法评估。

3. 未选用比较法的理由：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。由于该区域内类似商业房地产近期市场交易案例较少，且不具有可比性，故不宜采用比较法。

（二）采用方法的理由

由于区域内有与委估房地产类似的客观租赁交易案例，且有潜在收益，故本次评估采用收益法评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。此次选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式。

计算公式：

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

式中：V—收益价值；

Ai—期间收益；

Vt—期末转售收益；

Yi—未来第 i 年报酬率（%）；

Yt—期末报酬率（%）；

t—持有期（年）。

估价结果的确定：综上所述，评估人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合估价对象的具体情况，确定本次房地产采用收益法进行评估，求取最终的房地产测算结果。

十、估价结果

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》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，确定委估房地产在二〇二二年十一月二十七日的估价结果如下：

于评估基准日委估房地产的市场价值：为人民币2,615,850.00元，大写金额：人民币贰佰陆拾壹万伍仟捌佰伍拾元整，单价4,740.00元/平方米。

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
中国注册房地产估价师 徐星名 注册号 6520090004	徐6520090004	徐星名	2022年11月29日
中国注册房地产估价师 黄湘江 注册号 6520030019	6520030019	黄湘江	2022年11月29日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月二十七日

十三、估价作业日期

二〇二二年十一月二十七日至二〇二二年十一月二十九日

附　件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象内外部状况照片
3. 《中华人民共和国不动产权证书》复印件
4. 估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构资格证书复印件
6. 房地产估价师执业资格证书复印件