



# 新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园房地产估价报告

项目名称：新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园房地产估价报告

委托估价方：乌鲁木齐市两级人民法院

受理估价方：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

估价人员：李海芳 孔媛

估价作业日期：2017 年 3 月 24 日——4 月 10 日

估价报告编号：汇信评字（20170282）



## 目 录

一、 致委托方函.....	第 3 页
二、 估价师声明.....	第 4 页
三、 估价的假设和限制条件.....	第 5 页
四、 估价结果报告.....	第 6 至 10 页
五、 估价技术报告.....	第 10 至 12 页
六、 附件.....	第 13 页
(一) 委估对象的室内外照片.....	第 14 页
(二) 委估对象的位置示意图.....	第 15 页



## 一.致委托方函

乌鲁木齐市两级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据国家和建设部颁布的有关法律、法规、规章、《房地产估价规范》及贵院提供的（2017）新01执1号评估委托书，对位于新市区天津北路162号紫金长安三期2栋1层会所建筑面积为644.09平方米，2层幼儿园建筑面积为2396.86平方米的钢混结构商业房地产进行估价，确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理其他案由一案提供价值参考依据。经估价人员对委估房地产进行现场勘察并核实有关的产权资料，结合此次估价的目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学合理的估价方法，选取适当的评估方法并进行认真合理的测算，确定委估房地产在价值时点二〇一七年三月二十四日的市场价值详见下表：

乌鲁木齐市住房情况查询记录	产权证号	建筑面积(平方米)	委估对象总价值(元)
编号：2017-W-150-00001	乌房权证新市区字第2015310059号	644.09	7429578
编号：2017-W-150-00001	乌房权证新市区字第2015310057号	2396.86	20974922
合 计		3040.95	28404500

估价对象市场价值（取整）：小写人民币：28404500元；

大写人民币：贰仟捌佰肆拾万零肆仟伍佰元整；

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李海芳

二〇一七年四月十日

## 二. 估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；没有人对本估价报告提供重要专业帮助，参与此次估价的房地产估价师为李海芳、孔媛，实地查勘及项目负责人孔媛、郭威，查勘日期为2017年3月24日。
- 6、本估价报告依据了委托方和产权人提供的相关资料，委托方和产权人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向报告使用人以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任，未经本公司书面同意，本报告的全部或一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。
- 8、本报告自完成之日起有效期一年，随着时间的推移，市场情况的变化其价值也相应调整。
- 9、本估价报告以加盖参加本次估价的注册房地产估价师专用章和本公司房地产估价专用章后方可生效。
- 10、参加本次估价的注册房地产估价师:

李海芳 (注册号: 6520080019)

签字:

孔媛 (注册号: 6520120016)

签字:

姓名: 李海芳  
注册号: 6520080019

姓名: 孔媛  
注册号: 6520120016



## 三. 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件:

- 1、本次估价是在假设委托方和产权人及当事人提供的数据及资料合法、真实、准确的情况下的评估价格。
- 2、本次估价是以现时的市场环境为前提而做的估价，但随着时间的推移、市场环境的变化其价格应该发生相应的变化。
- 3、本次估价运用技术方法考虑了委估对象房屋所有权及所分摊的土地使用权，不存在他项权利为假设前提。

### 二、估价限制条件:

- 1、估价结果在限定的目的和时点下有效。本估价报告应用的有效期，自估价报告提交之日起一年内有效。
- 2、估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 4、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
- 5、本次评估结果适用于目前的土地利用方式保持不变，评估目的不变。
- 6、本次估价报告结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途，本报告对任何第三方不承担责任。
- 7、本次估价以委托方所提供的（2017）新 01 执 1 号《评估委托书》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》及其他相关资料为依据，若因其他未提供资料所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。

## 四. 房地产估价结果报告

一、 委托估价方：乌鲁木齐市两级人民法院

联系电话：0991-4687584

二、 受理估价方：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李海芳

资质等级：二级

机构地址：乌鲁木齐市天山区建设路 8 号成基大厦 704 室

联系电话：0991-2300239 2835563

三、 估价对象

1、 建筑物状况

委估房产位于新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园商业用房,委估对象为临街商铺,建筑物外墙刷防水涂料,入户门为铝合金玻璃门,窗体为塑钢窗。

委估房产室内未装修。

委估房产为 2012 年修建,结构为钢混,委估房产位于新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园,委估对象临近于铁路局商圈,周围有二宫体育馆,汇嘉时代广场、新疆工程学院、乌市第五十二中、乌市第六十二小、乌鲁木齐市第一人民医院等机构,居民就医、上学、购物方便,委估房产所在区域商业繁华度较优。

2、 土地状况

委估房产位于新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园,地处乌鲁木齐市商业用地肆级地段。委估房产东至:长沙路,南至:江苏东路,西至:天津北路;北至:天津北路东一巷,经现场查勘土地完备度达到宗地外“七通一平”,距离委估对象 500 米范围内有 303, 503, 526, 922 路等多次公交线路经过,交通较便利。

3、 权利状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载,被查询人姓名:新疆合上成房地产投资有限公司;房屋坐落:新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所;权证号:乌房权证新市区字第 2015310059 号;权利人:新疆合上成房地产投资有限公司;房屋

性质：新建商品房；登记日期：2015年01月26日；建筑面积：644.09；建成年份：2012。

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载，被查询人姓名：新疆合上成房地产投资有限公司；房屋坐落：新市区天津北路162号紫金长安三期2栋2层幼儿园；权证号：乌房权证新市区字第2015310057号；权利人：新疆合上成房地产投资有限公司；房屋性质：新建商品房；登记日期：2015年01月26日；建筑面积：2396.86；建成年份：2012。

四、 估价目的：确定委估对象在估价时点的公开市场价值，为委托方办理其他案由一案提供价值参考依据。

五、 价值时点：2017年3月24日。

六、 价值定义：a、本次估价采用公开市场价值标准。

b、本次估价所确定的价值是指估价对象（位于新市区天津北路162号紫金长安三期2栋1层会所建筑面积为644.09平方米，2层幼儿园建筑面积为2396.86平方米的钢混结构的商业房地产）在价值时点2017年2月9日公开市场价值标准下所形成的客观合理价值。

七、 估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 4、《城镇土地估价规程》；
- 5、《鉴定委托书》、《私有房屋所有权证》、《测量报告》复印件；
- 6、委估方提供的有关材料及估价人员现场踏勘和进行市场调查掌握的市场资料。

八、 估价原则：独立、客观、公正，是对房地产估价的总要求。

1、合法原则：房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。两宗实物状况相同的房地产，如果权益不同，价值会有所不同。在估价时估价对象的权益不是估价人员随意假定的，必须有合法的依据。首先确认估价对象具有合法的产权，估价时所涉及的用途是合法的，所涉及的交易或处分方式也必须是合法的。

2、最高最佳使用原则：房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值。房地产价格受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，在进行房

地产价格评估的工作中，要充分考虑影响房地产价格的多种因素，抓住主导因素，并进行综合分析，才能评估出较为合理并切合实际的价格。由于不同的房地产利用方式所产生的房地产边际收益不同，房地产价格应依据该地块在最佳利用方式下获取的最大收益来进行评估。

3、替代原则：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值底价，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

4、估价时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点上，同一宗房地产的价格往往是不同的。所以在评估一宗房地产的价格时，估价结果是估价对象在估价时点的价格，估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

#### 九、 估价方法：

本次估价，估价人员对委估房地产所在区域市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产估价方法的确定原则，最终确定本次评估采用的估价方法。此次评估目的是为确定委估对象在价值时点的公开市场价值，为委托方办理其他案由一案提供价值参考依据，根据委估对象目前实际状况，壹至贰层的房地产，有获得租赁收益的能力，且委估对象周边存在较多类似交易的房地产，也符合比较法，因此选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，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。比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了类似的交易房地产加以比较，对交易日期、房地产状况、交易情况进行修正得出估价对象房地产的估价结果。经估价人员实地勘察，并结合市场价格及周边环境、地理位置、升值潜力等综合因素，将两种方法进行加权，得出委估房地产真实、客观、合理的估价结果。

#### 十、 估价结果：

评估人员根据评估目的，遵循客观、公正的评估原则，按照科学的评估程序，运用适当的评估方法对估价对象的市场价值进行了评估，最终确定估价对象在价值时点二〇一七年三月二十四日的公开市场价值（取整）：





估价对象市场价值（取整）：小写人民币：28404500 元；

大写人民币：贰仟捌佰肆拾万零肆仟伍佰元整。

### 十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师：

李海芳

签字：

孔媛

签字：

十二、估价作业日期：2017年3月24日-2017年4月10日

十三、实地查勘日期：2017年3月24日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期，自提交报告之日起一年内有效。

### 十五、特殊事项说明：

1、本评估报告在送达后，复议期限为 10 个工作日，当事人双方如对评估报告有异议，可向乌鲁木齐市两级人民法院提请书面异议。

2、本次估价根据《评估委托书》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件等相关资料为依据，若因其他未提供资料所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。



## 五. 房地产估价技术报告

### (一) 个别因素分析

影响住宅类房地产个别因素有周边景观、建筑结构、楼层、装修状况、建筑成新、工程质量、户型状况、采光等因素。

①景观：委估对象为新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园，周边景观一般。

②建筑结构：估价对象为钢混结构；

③楼层：估价对象所在层数为壹层至贰层；

④委估房产内部装修：委估房产室内无装修；

委估对象整体装修状况一般，维护及保养状况一般；

⑤建筑成新：于 2012 年竣工，建筑物的成新率为 92%；

⑥户型状况：委估房产户型为平层

⑦采光：委估房产室内采光较优。

⑧工程质量：本次评估设定估价对象符合当时当地建筑规范，建筑工程质量合格。

### (二) 区域因素分析

委估房产位于新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园，委估对象临近于铁路局商圈，周围有二宫体育馆，汇嘉时代广场、新疆工程学院、乌市第五十二中、乌市第六十二小、乌鲁木齐市第一人民医院等机构，居民就医、上学、购物方便，委估房产所在区域商业繁华度较优。

委估房产位于新市区天津北路 162 号紫金长安三期 2 栋 1 层会所及 2 层幼儿园，地处乌鲁木齐市商业用地肆级地段。委估房产东至：长沙路，南至：江苏东路，西至：天津北路；北至：天津北路东一巷，经现场查勘土地完备度达到宗地外“七通一平”，距离委估对象 500 米范围内有 303, 503, 526, 922 路等多次公交线路经过，交通较便利。



委估房产所在区域内人口密度较大，商业繁华度较优，居民服务设施设置较为齐备，居民出行、入学、医疗十分较便利。

### (三) 市场背景分析

乌鲁木齐是我国最大的省级行政区-新疆维吾尔自治区的首府，是全疆政治、文化、交通的中心，按地域传统划分，东与吐鲁番、托克逊相接，东北部、北部与西部均与昌吉回族自治州相邻，全市总面积 11444 平方公里，市区面积 835 平方公里，建城区 67 平方公里，辖区七区一县，六个国营农场，总人口 144 万，市区人口 124 万，具有大城市、小郊区的特点。由于地处欧亚大陆腹地，加之西部大开发战略的启动，该市经济有了长足的发展，已形成以重工业为主，拥有冶金、石油化工及商业金融、交通、运输、旅游、房地产开发等多门类的综合体系。良好的投资环境吸引了大量的外来资金，为促进乌鲁木齐市经济发展发挥了巨大的作用。经济的发展带动了城市整体发展，市政基础设施日渐完善，城市建设日新月异，各行各业充满生机、稳步发展，其发展前景十分广阔。

### (四) 最高最佳使用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告从估价对象地理位置，自然状况、人文经济环境及充分利用土地资源的角度出发，认为该宗地应在符合城市规划的前提下保持现状继续利用较为合理。

### (五) 估价方法选用

本次估价，估价人员对委估房产所在区域市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产估价方法的确定原则，最终确定本次评估采用的估价方法。此次评估目的是为确定委估对象在价值时点的公开市场价值，为委托方办理其他案由一案提供价值参考依据，根据委估对象目前实际状况，壹至贰层的房地产，有获得租赁收益的能力，且委估对象周边存在较多类似交易的房地产，也符合比较法，因此选取收益法和比较法作为本次评估的基本方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，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。比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了类似的交易房地产加以比较，对交易日期、房地产状况、



交易情况进行修正得出估价对象房地产的估价结果。经估价人员实地勘察，并结合市场价格及周边环境、地理位置、升值潜力等综合因素，将两种方法进行加权，得出委估房地产真实、客观、合理的估价结果。

(六) 估价测算过程 (略)

(七) 估价结果确定

我公司根据估价目的，遵循估价原则，对壹至贰采用市场法、收益法两种方法测算，对负壹层地下室面积采用成本法测算，对贰层超建面积采用成本法测算，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点的估价对象最终价值：

委估对象市场价值为：小写人民币：28404500 元，

大写人民币：贰仟捌佰肆拾万零肆仟伍佰元整

## 六、附 件

- 1、 委估房产外部及内部照片；
- 2、 委估房产位置示意图；
- 3、 乌鲁木齐市两级人民法院（2017）新 01 执 1 号鉴定委托书；
- 4、 乌鲁木齐市两级人民法院（2017）新 01 法鉴评字第 163 号司法评估确认书复印件；
- 5、 《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件；
- 6、 估价师资格证书复印件；
- 7、 估价机构营业执照及资质证书复印件。