

房地产估价报告



馳遠天合
CHIYUAN TIANHE

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第 2-090 号

估价项目名称：新疆广硕房地产开发有限公司所有位于精河县城镇伊犁
路南侧馨园酒店 1-1 幢负一层商业房地产市场价值评估
报告

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郑 觅（注册号：6520050035）

杨立才（注册号：6520040067）

估价报告出具日期：2019 年 9 月 5 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002
电话：(0991) 2823050 2823010



扫描全能王 创建



致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，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》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

乌鲁木齐市精河县城镇伊犁路南侧馨园酒店 1-1 幢负一层商业房地产，房屋建筑面积 1546.43 平方米。

财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、家具、电器、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

房屋法定用途及实际用途均为商业；房屋位于楼幢总层数 7 层，估价对象位于负一层；建筑结构为框架结构；土地使用权类型为国有建设出让用地，房屋所有权人为新疆广硕房地产开发有限公司，《房屋所有权证》：房权证精房公字第伍-02197 号。

三、价值时点：2019 年 7 月 24 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

评估总值：人民币 6445520 元

总价大写金额：人民币陆佰肆拾肆万伍仟伍佰贰拾元整

评估单价：4168 元/m²

单价金额：人民币肆仟壹佰陆拾捌元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

1、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。

2、估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010





- 3、估价对象位于酒店负一层，酒店属于整体性较强的物业，分割性、独立使用性、通行权利等较差，在拍卖处置时受酒店整体的影响，应特别关注。
- 4、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 5、经本公司估价人员调查：该物业已经出租，物业费、水电暖费均由承租人承担，被执行人未欠费。
- 6、估价对象已设定抵押，房屋他项权利人：徐建军，他项权利种类：抵押，债权金额：5000000 元，登记时间：2015 年 4 月 29 日。
- 7、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 8、本估价报告的有效期限为一年，自 2019 年 9 月 5 日至 2020 年 9 月 4 日。
- 9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

法定代表人：

二零一九年九月五日





目录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
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、 估价原则	14
八、 估价依据	14
九、 估价方法	15
十、 估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	17
(一) 《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》(复印件)	17
(二) 估价对象位置示意图	17
(三) 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(复印件)	17
(四) 影像资料照片、案例照片	17
(五) 房地产价格评估机构营业执照(复印件)	17
(六) 房地产价格评估机构资格证书(复印件)	17
(七) 房地产估价师注册证书(复印件)	17







估价师声明

我们郑重声明：

1. 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；
2. 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；
3. 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；
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 注册房地产估价师已于 2019 年 8 月 1 日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2019 年 9 月 5 日
杨立才	6520040067		2019 年 9 月 5 日





估价假设和限制条件

一、一般假设

1、案件双方当事人提供权证资料《房屋所有权证》、复印件，我公司估价人员未进行房地产权属权益向相关部门查档，本次估价以《房屋所有权证》为依据，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、本报告中的房屋建筑物面积以《房屋所有权证》中记载内容为依据，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《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当，估价对象房屋建筑面积为 1546.43 平方米。

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、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

1. 本次估价对象由案件申请执行人带领现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未能对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 截止价值时点双方当事人未提供估价对象的《国有土地使用证》资料，《房屋

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010





所有权证》未记载估价对象土地取得方式、土地使用权类型、用途和年限，本次估价对房屋的土地取得方式、土地使用权类型和用途做如下假设：

- 1) 土地取得方式：以出让方式取得；
- 2) 土地使用权类型：出让国有建设用地；
- 3) 土地用途：按与房屋同一用途进行设定，土地用途为商业用地；
- 4) 土地使用年期：假设与建筑物经济寿命同时终止。

若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

5. 本次估价假设不考虑租赁权、抵押权、典权等他项权利对估价对象市场价值影响。

三、背离事实假设

1、估价结果未考虑未来处置风险，未考虑变现处置时产生相关费用及应按相关法律、法规、政策规定缴纳的处置时产生的税费。

2、本估价结论未考虑国家政策、经济环境、处置方式、房地产本身的状况等因素及本报告假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对估价对象价值的影响。

3、假设估价对象无所有权和使用权异议，未考虑司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权力或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。

4、本报告未考虑房地产所有权人所欠负的抵押、租赁、清算、抵债以及相关税费等因素可能影响房地产评估的任何限制。

5、本报告以乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院签发的鉴定委托书日期 2019 年 7 月 24 日作为本次评估的价值时点，现场勘查日期为 2019 年 8 月 1 日，假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。假设在价值时点的房地产市场为公开、公平的均衡市场。

四、不相一致假设





1、本次估价以《房屋所有权证》内容为依据，估价对象的实际用途、房屋登记用途均为商业，用途之间不存在不一致，权属证明资料的权利人为同一人，权利人不存在不一致。

2、本次估价假设估价对象合法取得相应分摊的土地使用权，土地用途与房屋用途之间不存在不一致，权利人不存在不一致。

五、依据不足假设

案件双方当事人未提供估价对象的《国有土地使用证》。因估价对象为整幢酒店中负一层，故该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权，本次评估假设其能够合法办理《国有土地使用证》，且房屋所分摊的土地为出让土地使用权，未考虑其处置过程中是否补交土地地价款，若上述情况与相关部门确定结果发生变化，评估结果须做相应调整。

六、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值，为估价对象房屋及分摊土地使用的房地合一价值。

2、本报告仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得用于估价目的以外的一切用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告以乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院签发的鉴定委托书日期 2019 年 7 月 24 日作为本次评估的价值时点。在拍卖（变卖）估价对象时，若与估价价值时点存在一定时间差异因素，应关注该区域内的类似商业房地产市场价格的变化情况，结合拍卖（变卖）时的市场状况对估价对象房地产市场价格进行调整或修正或重新评估。

4、本报告中的房屋建筑物面积、用途及房屋结构等以《房屋所有权证》中登记内容为依据。

5、本报告使用有效期为一年，自 2019 年 9 月 5 日至 2020 年 9 月 4 日。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。

6、本报告专为委托人司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供；未经本公司书面同意，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。

7、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员职业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

8、估价委托人提供的法律文件是此次估价的重要依据，我们并未向政府部门核实，委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

9、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续使用，以及在保持价值时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象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。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

10、根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）4.08.2.1“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格、其他特定价值或价格”。《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第八条规定“拍卖应当确定保留价，拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见”。《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》第十条规定“网络司法拍卖应当确定保留价，拍卖保留价即为起拍价。起拍价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并征询当事人意见。”故本次评估的价值内涵为市场价值，而并非拍





卖保留价。

11、本报告估价结果是对 2019 年 7 月 24 日这一时点估价对象用于司法鉴定提供房地产市场价值的客观、公允反映，本公司对这一时点以后估价对象价值、现状、权属发生的重大变化不负任何责任。

12、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”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

14、本报告有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分。





房地产估价结果报告

一、 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：张振鹏

联系电话：18999906498

二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼

估价资质等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：新建估证[2015]1-002

有效期限：有效期限：2018 年 9 月 27 日至 2019 年 9 月 27 日

电话：0991-2823010

三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、 估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象位于精河县城镇伊犁路南侧馨园酒店 1-1 幢负一层商业房地产，房屋建筑面积 1546.43 平方米。

财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、家具、电器、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：新疆广硕房地产开发有限公司

(2) 坐落：精河县城镇伊犁路南侧馨园酒店 1-1 幢负一层；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为 7 层，估价对象位于负一层；

(4) 规模：房产建筑面积为 1546.43 平方米；

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



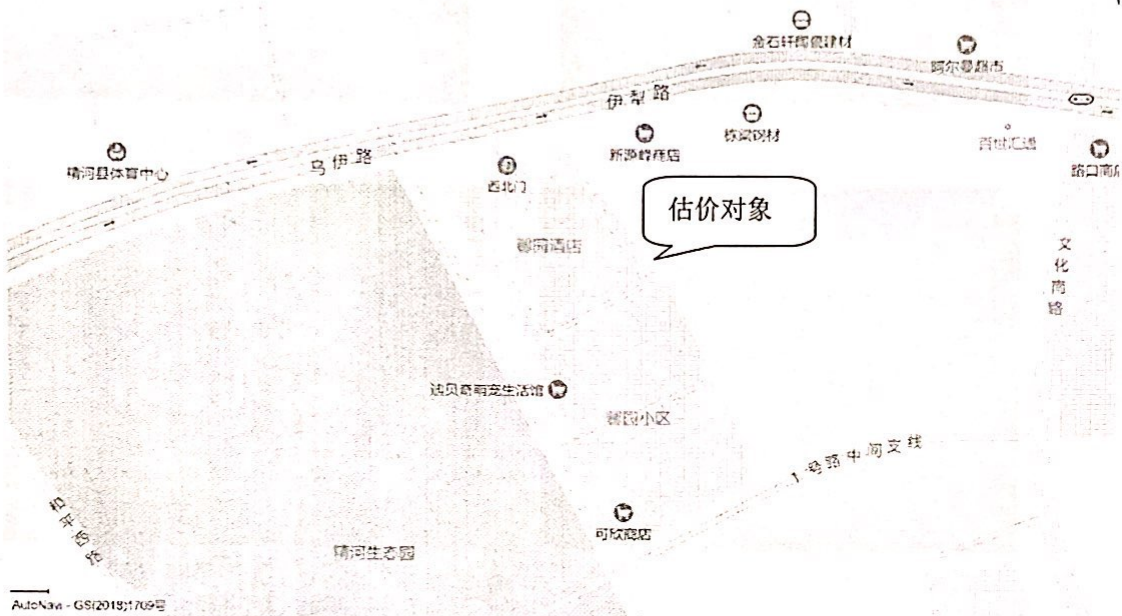


(5) 用途：商业房产；

(6) 权属：依据《房屋所有权证》、《精河县房屋所有权变更登记》，估价对象已办理《房屋所有权证》，权利人为新疆广硕房地产开发有限公司，《房屋所有权证》：房权证精房公字第伍-02197号。

3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于精河县城镇伊犁路南侧，地处精河县一级地价区，四至：东临二建公司家属楼、南临馨园小区、西临精河生态园、北临伊犁路。



(2) 地类用途：商业；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整；

4. 建筑物基本状况

(1) 物业概况：精河馨园酒店是一座商务酒店，位于精河县伊犁东路生态园东侧，占地面积有 8000 平方米，建筑面积有 11000 平方米与精河县三 AAA 景区生态园毗邻，是一家集吃、住、行、游、乐和商务洽谈为一体的综合性休闲度假酒店。负一层为 KTV，一至六层为酒店。

(2) 建筑结构：框架结构；

(3) 设施设备：估价对象属于酒店中一部分，其设施设备水、电、暖、气、消防、电梯等基础设施设备齐全，维护状况较好；

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 23 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010





(4) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙贴外墙装，大门为旋转门；室内装修按照KTV模式进行装修，负一层室内地面铺地砖，墙面用瓷砖或壁纸做造型装饰，木吊顶。



酒店外观



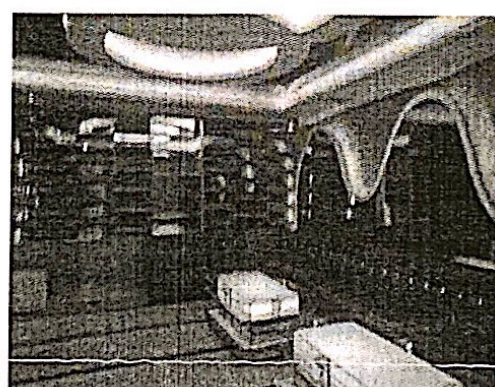
室内



室内



室内



(5) 修建年代：2012年

(6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，维护良好，约八成新。

(7) 总层数及所在层数：总层数7层，所在层数负一层。





(8) 估价对象房屋建筑面积 1546.43 平方米。

5. 估价对象权益状况

(1) 《房屋所有权证》：证号房权证精房公字第伍-02197 号，房屋所有权人：新疆广硕房地产开发有限公司，房屋坐落：精河县城镇伊犁路南侧馨园酒店 1-1 幢负一层，登记时间：2015 年 1 月 8 日，房屋性质：商品房，规划用途：商业（酒店），结构：框架，总层数：地上七层地下一层，建筑面积 1546.43 平方米。

(2) 国有土地使用权：未提供《国有土地使用证》。该房屋所占用的土地使用权为共有土地使用权，该房屋享有的土地使用权为分摊土地使用权。

(3) 他项权益：经调查估价对象已签订租赁合同，承租人刘明银，租期为一年期（每年续期）租金每年 7 万元。

办理了房屋他项权利证，证号：房他证精字第 2015-224 号，房屋他项权利人：徐建军，房屋所有权人：新疆广硕房地产开发有限公司，房屋所有权证证号：伍-02197，房屋坐落：精河县城镇伊犁路南侧馨园酒店，他项权利种类：抵押，债权金额：5000000 元，登记时间：2015 年 4 月 29 日。

五、 价值时点

估价人员现场勘查日期为 2018 年 8 月 1 日，委托方乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院签发的委托书日期 2019 年 7 月 24 日，依据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号），本次评估以委托书日期 2019 年 7 月 24 日作为本次评估的价值时点。并假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

价值时点：2019 年 7 月 24 日

六、 价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值或价格，其价值类型为市场价值或市场价格。

(二) 价值定义

市场价值或价格为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。





（三）价值内涵

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和分摊的土地使用权及公共配套设施。本次估价结果仅包含了估价对象建筑物（含室内二次装修）、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，房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通一平”；没有扣除实现处置时处置费用和税金。

七、 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应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。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）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。

八、 估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》





- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

（三）委托方及当事人提供的相关资料

- 1、乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书
- 2、《房屋所有权证》
- 3、《他项权利证》
- 4、《房屋限制登记申请书》
- 5、《精河县房屋所有权变更登记申请书》

（四）估价方收集的相关资料

- 1、估价人员现场实地勘察资料和估价机构掌握的其他相关资料
- 2、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料
- 3、欠费明细证明
- 4、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》
- 5、其他相关资料

九、 估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

由于估价对象为酒店负一层，存量房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜选用成本法；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象为已建成的商业用房，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；估价对象所处区域酒店负一层市场交易案例少，不宜选





择比较法；区域内有与估价对象类似房地产负一层租赁可比实例故可选用收益法。

收益法：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。

十、 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 24 日的市场价值为：

评估总值：人民币 6445520 元



总价大写金额：人民币陆佰肆拾肆万伍仟伍佰贰拾元整

评估单价：4168 元/m²

单价金额：人民币肆仟壹佰陆拾捌元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 冕	6520050035		2019 年 9 月 5 日
杨立才	6520040067		2019 年 9 月 5 日

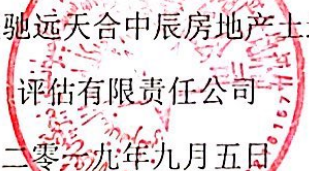
十二、实地查勘期

二零一九年八月一日当日上午 10:00---15:00 完成现场实地查勘

十三、估价作业期

二零一九年八月一日至二零一九年九月五日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司
二零一九年九月五日






附件

- (一) 《乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》(复印件)
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(复印件)
- (四) 影像资料照片、案例照片
- (五) 房地产价格评估机构营业执照(复印件)
- (六) 房地产价格评估机构资格证书(复印件)
- (七) 房地产估价师注册证书(复印件)

