



## 房地产估价结果报告

### 一、 委托估价人

机构名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：西尔扎提

联系电话：0991-5560752

### 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 14 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：2015 年 10 月 9 日至 2018 年 10 月 9 日

电话：0991-2823010

### 三、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房屋经营权价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为杨强名下位于乌鲁木齐市苏州路西延段北侧（祥云东街 101 号）新疆新东方国际汽配机电商城 D 区 11 幢 001 房屋经营权，财产范围包括建筑面积 145.99 平方米房屋经营权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象基本状况

(1) 经营权人名称：杨强

(2) 坐落：乌鲁木齐市苏州路西延路北侧（祥云东街 101 号）新疆新东方国际汽配机电商城 D 区 11 幢 001 号；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为 3 层（含地下室），估价对象位于第 1-2 层；

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



(4) 规模：房屋建筑面积为 145.99 平方米；

(5) 用途：经营性房屋；

(6) 权属：依据案件申请执行人委托代理人提供的《新疆池嘉昊物流有限公司仓储用房经营权转让合同》，经营权人为杨强。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于苏州路西延路北侧（祥云东街 101 号）新疆新东方国际汽配机电商城 D 区 11 幢 001 号；四至：东、西、南、北临巷道；

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

### 4. 建筑物基本状况

(1) 建筑结构：框架结构；

(2) 设施设备：外门为铝合金双开玻璃门，暗装供水、供电，电话线路，宽带；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(3) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙刷防水涂料，塑钢窗（防护栏），外门为铝合金双开玻璃门，室内地面铺地砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚粉刷乳胶漆，矿棉板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶为集成吊顶。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。

(4) 修建年代：2010 年

(5) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，属完好房，约九成新。

(6) 朝向：东西

(7) 总层数及所在层数：总层数 3 层（含地下室），所在层数第 1-2 层。

### 5. 估价对象权益状况

(1) 权益状况

估价对象未提供《房屋所有权证》和《土地使用证》，根据申请执行人委托代理人提供的《新疆池嘉昊物流有限公司仓储用房经营权转让合同》：受让人杨强对估价对象仓储用房拥有以出租、转让、合伙经营等方式的处置权，但乙方在行使该等处置权前需向甲方付清本合同价款及物业管理费用。（注：2014 年 6 月 30 日前不得转让）

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



## 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：为司法拍卖（变卖）提供房屋经营权价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为杨强名下位于乌鲁木齐市苏州路西延段北侧（祥云东街 101 号）新疆新东方国际汽配机电商城 D 区 11 幢 002-013 房屋经营权，财产范围包括总建筑面积 953.92 平方米房屋经营权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

三、价值时点：2018 年 09 月 13 日

四、价值类型：经营权价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

序号	房号	经营权面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（元）
1	D 区 11 幢 002 号	151.4	10924	1653894
2	D 区 11 幢 003 号	151.4	10924	1653894
3	D 区 11 幢办公 1 号	74.05	10924	808922
4	D 区 11 幢办公 2 号	65.97	10924	720656
5	D 区 11 幢办公 3 号	46.8	10924	511243
6	D 区 11 幢办公 4 号	46.8	10924	511243
7	D 区 11 幢办公 5 号	65.97	10924	720656



8	D区11幢负001号	75.39	10924	823560
9	D区11幢负002号	79.38	10924	867147
10	D区11幢负003号	79.38	10924	867147
11	D区11幢负004号	79.38	10924	867147
12	D区11幢负005号	38	10924	415112
		953.92		10420621

总计金额：人民币壹仟零肆拾贰万零陆佰贰拾壹元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果仅为估价对象的价值时点 2018 年 09 月 13 日至 2060 年 8 月 31 日期间的经营权价值，而并非房屋所有权价值。
- 2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 3、根据估价人员调查：该房屋未拖欠水费、电费；物业管理费与暖气费物业公司拒绝提供调查资料。
- 4、本估价结果仅为估价目的价值参考使用，不应作为价格实现的保证。
- 5、本估价结果使用期限自 2018 年 9 月 28 日—2019 年 9 月 27 日。
- 6、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：

二零一八年九月二十八日





## 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：为司法拍卖（变卖）提供房屋经营权价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为杨强名下位于乌鲁木齐市苏州路西延段北侧（祥云东街 101 号）新疆新东方国际汽配机电商城 D 区 11 幢 001 房屋经营权，财产范围包括建筑面积 145.99 平方米房屋经营权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

三、价值时点：2018 年 06 月 27 日

四、价值类型：经营权价值

五、估价方法：收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

相关结果		评估结果
测算结果	总价（元）	1594795
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10924
评估价值	总价（元）	1594795
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10924

总价大写金额：人民币壹佰伍拾玖万肆仟柒佰玖拾伍元整

单价金额：人民币壹万零玖佰贰拾肆元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：



## 房地产估价结果报告

### 一、 委托估价人

机构名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：西尔扎提

联系电话：0991-5560752

### 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：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

估价资质等级：国家壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格证号：新建估证[2015]1-002

有效期限：2018年9月27日至2019年9月27日

电话：0991-2823010

### 三、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房屋经营权价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为杨强名下位于乌鲁木齐市苏州路西延段北侧（祥云东街101号）新疆新东方国际汽配机电商城D区11幢002-013房屋经营权，财产范围包括总建筑面积953.92平方米房屋经营权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

#### 2. 估价对象基本状况

（1）经营权人名称：杨强

（2）坐落：乌鲁木齐市苏州路西延路北侧（祥云东街101号）新疆新东方国际汽配机电商城D区11幢002-013号；

（3）总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为3层（含地下室），估价对象位于第1-2层、地下室；

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



(4) 规模：房屋总建筑面积为 953.92 平方米；

(5) 用途：经营性房屋；

(6) 权属：依据案件申请执行人委托代理人提供的《新疆池嘉昊物流有限公司仓储用房经营权转让合同》，经营权人为杨强。

### 3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于苏州路西延路北侧（祥云东街 101 号）新疆新东方国际汽配机电商城 D 区 11 幢 002-013 号；四至：东、西、南、北临巷道；

(2) 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) 建筑结构：框架结构；

(2) 设施设备：外门为铝合金双开玻璃门，暗装供水、供电，电话线路，宽带；水、电、暖、气等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(3) 装饰装修：估价对象整栋楼外墙刷防水涂料，塑钢窗（防护栏），外门为铝合金双开玻璃门，室内地面铺地砖，墙面粉刷乳胶漆，顶棚粉刷乳胶漆，矿棉板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶为集成吊顶。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。

(4) 修建年代：2010 年

(5) 使用及维护状况：无明显损毁状况，使用正常，属完好房，约九成新。

(6) 朝向：东西

(7) 总层数及所在层数：总层数 3 层（含地下室），所在层数第 1-2 层、地下室。

### 5. 估价对象权益状况

(1) 权益状况

估价对象未提供《房屋所有权证》和《土地使用证》，根据申请执行人委托代理人提供的《新疆池嘉昊物流有限公司仓储用房经营权转让合同》：受让方杨强对估价对象仓储用房拥有以出租、转让、合伙经营等方式的处置权，但乙方在行使该等处置权前需向甲方付清本合同价款及物业管理费用。（注：2014 年 6 月 30 日前不得转让）



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。

由于委估对象是房屋经营权，不适合用成本法进行计算；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，委估对象为已建成的经营性房屋，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；委估对象所处区域经营权交易案例较少，不宜采用比较法。由于委估对象为有收益的经营性房屋，故可选用收益法。

收益法：预测估价对象的剩余经营期限未来收益，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经营权价值或价格的方法。

#### 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 2018 年 09 月 13 日的经营权价值为：

估价结果汇总表

估价对象	估价结果	测算结果	评估价值
D 区 11 幢 002 号	总价 (元)	1653894	1653894
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D 区 11 幢 003 号	总价 (元)	1653894	1653894
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D 区 11 幢办公 1 号	总价 (元)	808922	808922
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D 区 11 幢办公 2 号	总价 (元)	720656	720656
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10924	10924



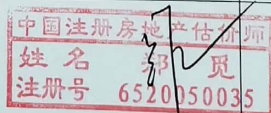
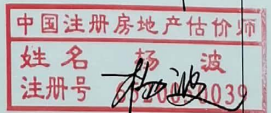


D区11幢办公3号	总价(元)	511243	511243
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢办公4号	总价(元)	511243	511243
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢办公5号	总价(元)	720656	720656
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢负001号	总价(元)	823560	823560
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢负002号	总价(元)	867147	867147
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢负003号	总价(元)	867147	867147
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢负004号	总价(元)	867147	867147
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
D区11幢负005号	总价(元)	415112	415112
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10924	10924
总计			10420621

总计大写金额：人民币壹仟零肆拾贰万零陆佰贰拾壹元整

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		2018年09月28日
杨 波	6520050039		2018年09月28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



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。

由于委估对象是房屋经营权，不适合用成本法进行计算；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，委估对象为已建成的经营性房屋，所以不宜采用假设开发法进行市场价值评估；委估对象所处区域经营权交易案例较少，不宜采用比较法。由于委估对象为有收益的经营性房屋，故可选用收益法。

收益法：预测估价对象的剩余经营期限未来收益，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经营权价值或价格的方法。

#### 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 2018 年 06 月 27 日的经营权价值为：

估价结果汇总表

相关结果		评估结果
测算结果	总价（元）	1594795
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10924
评估价值	总价（元）	1594795
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10924

总价大写金额：人民币壹佰伍拾玖万肆仟柒佰玖拾伍元整

单价大写金额：人民币壹万零玖佰贰拾肆元每平方米

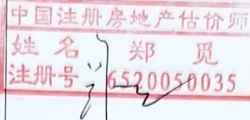
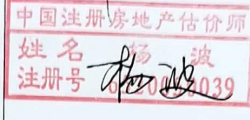
#### 十一、注册房地产估价师

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



参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 觅	6520050035		2018年08月02日
杨 波	6520050039		2018年08月02日

十二、实地查勘期

二零一八年七月五日当日完成

十三、估价作业期

二零一八年六月二十七日至二零一八年八月二日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一八年八月二日

