



本次评估的是新疆方泽宇商贸有限公司名下位于石河子市城区东九路4-2、4-3、4-4、6号工业用途房地产和土地使用权及附属物，建筑面积：8007.84平方米，其中证载建筑面积：6498.03平方米，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 房地产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《房产分户平面图》、《房屋他项权利证》、《国有土地使用证》摘录如下：

自然状况	坐落	石河子开发区86号小区		
	地号	图号	面积	
	005-580-0008	07.75-29.00 07.50-29.00	39957.96平方米	
权利状况	土地使用者	使用权类型	终止日期	
	新疆方泽宇商贸有限公司	出让	2028-10-14	

自然状况	坐落	城区东九路				
	产别	幢号	总层数	结构	建筑面积(m ²)	规划用途
	股份制 企业房产	东九路4-2号	1	钢结构	2074.3	库房
		东九路4-3号	1	框架	1227.25	工业用房
		东九路4-4号	1	钢结构	1474.74	其他
东九路6号		2	-	1721.74	其他	
权利状况	所有权人	房屋所有权证号	产权来源	登记时间		
	新疆方泽宇商贸有限公司	石房权证市字第00276952号	裁决	2013-07-02		
		石房权证市字第00278739号	新建	2013-07-09		
		石房权证市字第00276950号	裁决	2013-07-02		
		石房权证市字第00276950号	裁决	2013-07-02		

1.2 他项权利状况

根据委托方提供的《房屋他项权利证》摘录如下：

他项权利状况	房屋他项权利人	房屋所有人	房屋坐落	他项权证号	债权数额	附记	债务履行期限	登记时间
	新疆天山农村 商业股份 有限公司	新疆方泽宇 商贸有限公司	城区东九路 4-2号	石房他证字 第1142869号	人民币 6100000元	三证合贷 610万元	24个月	2015-08-20
			城区东九路 4-4号	石房他证字 第1142870号	人民币 6100000元		24个月	2015-08-20
			城区东九路 6号	石房他证字 第11132869号	人民币 6100000元		24个月	2015-08-20



			号				
		城区东九路 4-3号	石房他证字 第1114369号	人民币 1200000元	-	贰年	2015-08-19

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前自用未出租，未设立租赁权。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象租赁权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

栋号	房号	产权面积 (m ²)	实测面积 (m ²)	建筑结构	净高(米)	外观/装修
1	门卫室		116.13	砖混	3.7米	门卫室分地上一层、地下一层，一层地面为地砖，墙面为乳胶漆，塑钢窗，地下一层水泥地面，塑钢窗，清水墙。
2	厂房	2074.3	2094.75	钢结构	6.51米	水泥地面，铁窗，外墙夹芯板，塑钢窗
3	库房		77.13	砖混	3.49米	水泥地面，塑钢窗，外墙涂料
4	宿舍		229.06	砖混	4.26米	水泥地面，钢窗，外墙涂料、防盗门
5	公厕		23.89	砖彩	2.55米	水泥地面，塑钢窗，彩钢板顶，外墙涂料
6	厂房	1474.74	1486.40	钢结构	2.9米	防尘地面，塑钢窗，夹芯彩钢板墙，铝合金门
7	厂房旁库房		43.79	砖彩	2.8米	清水墙面，塑钢窗，无门，彩钢板顶
8	厂房	1227.25	1194.59	框架	10.55	水泥地面、墙面，塑钢窗
9	消防泵房		181.12	砖混		水泥地面、墙面，塑钢窗
10	消防泵房		318.98	砖混		水泥地面、墙面，塑钢窗
11	办公楼	1721.74	2242.00	砖混		外墙墙砖，内墙乳胶漆，楼梯地面地砖，功能区有办公室、会议室、员工餐，每层配有卫生间。
12	合计	6498.03	8007.84			

注：栋号根据委托方提供的《新疆兆新测绘有限公司不动产测绘司法简单意见书》记载摘录。

厂区路面已硬化，各厂房以水泥路、花砖路面相连，厂区绿化、基础设施都已完成。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备：厂区的有通信线路、水、电、等设施均已接通并可正常



使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象为平面布局，大门右侧为以门卫，厂房和各配套，分散布局。

◆维护、保养和使用状况：各建筑物由于修建年代不同，并有改建、扩建情况，个别厂房较陈旧。整个厂区设备水、电、暖、通信、消防设施齐备；

2、宗地实物状况及分析

◆土地面积：39957.96 平方米

◆四至：估价对象所在位置东至双拥路、西至东九路、南至北三东路、北至北四东路。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。

◆地形：平坦。

◆地势：与相邻土地高低一致。

◆土壤：估价对象所在区域土壤轻度污染，以工业区为主。

◆地质、地基：估价对象地基较好，承载力较好。无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖），宗地红线内达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

石河子，是新疆维吾尔自治区直辖县级市，与新疆生产建设兵团第八师实行师市合一管理体制，由新疆生产建设兵团管理。地处天山北麓中段，准噶尔盆地南部，面积 460 平方公里，东距自治区首府乌鲁木齐 150 千米，拥有新疆两所 211 大学之一的石河子大学。

石河子曾经是新疆生产建设兵团总部所在地，后总部迁至乌鲁木齐。石河子市以农场为依托、以工业为主导、工农结合、城乡结合、农工商一体化的军垦新城，以“戈壁明珠”的美誉著称于世。

2017 年 6 月，石河子市被命名国家卫生城市。同年，石河子市复查确



认继续保留全国文明城市荣誉称号。2018年11月，入选2018全国“幸福百县榜”，中国城市全面小康指数前100名。

石河子（第八师垦区、石河子市）地处天山北麓，准噶尔盆地南缘，东经 $84^{\circ}58' \sim 86^{\circ}24'$ ，北纬 $43^{\circ}26' \sim 45^{\circ}20'$ 范围内，师属农牧团场及厂矿分若干片块，散布在石河子、克拉玛依两市及沙湾、玛纳斯两县境内。东北部在玛纳斯县境内与兰洲湾乡及农六师新湖总场相接；南部由沙湾县山区直抵巴音郭楞蒙古自治州和静县界；西部在沙湾县西境与奎屯市相邻；西北部深入克拉玛依市境；北部濒古尔班通古特大沙漠。石河子市位于东经 $85^{\circ}59'12'' \sim 86^{\circ}08'13''$ 、北纬 $44^{\circ}15'43'' \sim 44^{\circ}19'13''$ 之间，东以玛纳斯河床中心为界，与玛纳斯县为邻；北以石河子总场一、三分场的北界，东起夹河子水库西坝，西至总排干渠与蘑菇湖水库角相接处为界；西以石河子总场三分场、石河子农学院试验场和石河子乡的西界为界；南以总排干渠与两利渠交叉处，沿哈巴克沟，经1275.3三角架到十户窑向东延伸至玛纳斯河床中心，即石河子乡南界为界；北、西、南三面与沙湾县环接。东西最大距离19千米，南北最大距离36.7千米，面积460平方千米。城区东距自治区首府乌鲁木齐市150千米，西距边境重镇伊宁市549千米。

石河子市辖5个街道、2个镇，分别是新城街道、向阳街道、红山街道、老街街道、东城街道、北泉镇、石河子镇，共有52个社区、23个村委会。

地势平坦，平均海拔高度450.8米。自东南向西北倾斜，地处天山北麓中段，古尔班通古特大沙漠南缘。石河子垦区地形由南向北依次为天山山区、山前丘陵区、山前倾斜平原、洪水冲积平原、风成沙漠区。

石河子属典型的温带大陆性气候，冬季长而严寒，夏季短而炎热。

无霜期为168~171天。 $\geq 0^{\circ}\text{C}$ 的活动积温为 $4023^{\circ}\text{C} \sim 4118^{\circ}\text{C}$ ， $\geq 10^{\circ}\text{C}$ 的活动积温为 $3570^{\circ}\text{C} \sim 3729^{\circ}\text{C}$ 。

北部地区气温低，南部高。一年中的最高气温出现在7月，平均气温 $25.1 \sim 26.1^{\circ}\text{C}$ 。年降水量为125.0~207.7mm之间，一年中降水较多的月份，以北地区主要出现在7月、5月、6月和4月，降水量13.0~20.0mm；以



南地区出现在4月、5月、7月和6月，降水量21.7~27.6mm。历史上日最大降雨量出现在1999年8月14日达39.2mm，日最大降雪量出现在2000年1月3日达19.6mm。

石河子地区日照充沛，年日照时数为2721~2818小时，北部地区日照时数多于南部地区。各地历年平均最多日照出现在7月。

石河子土壤多系灰漠土、潮土、草甸土，土质多系砾质土、沙质土、粘质土等。

2、位置状况

◆坐落：石河子城区东九路东侧；

◆方位：估价对象位于石河子开发区内；

◆距离：估价对象距石河子市人民政府6.5km，所处位置为工业聚集区；

◆朝向：估价对象东西朝向；

3、工业聚集程度

估价对象位于石河子市开发区，区域内有海仕达天然气改装厂、香巴拉食品工业园、新疆农垦科学院三益化工厂等，工业聚集程度较高。

4、交通状况

◆道路状况：估价对象所在区域内以城市主干道为主，主要道路北三路、东九路等，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具：评估对象附近有18路公交线路并设有公交站；

◆交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制；

◆停车方便程度：估价对象所在区域有地上停车位，停车方便程度较优。

5、环境状况

◆自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，估价对象周边基本无交通及工业噪音污染，周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境一般；

◆人文环境：估价对象位于石河子开发区，区域周边有石河子21中学、78小区等，人文环境一般；

◆景观：估价对象附近有多为城市绿化带，估价对象所在区域景观一



般。

6、外部配套设施状况

6.1 基础设施

估价对象外部基础设施达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边有石河子 21 中学、78 小区、农业银行 ATM 机等公共服务设施，配套较不齐全。

五、价值时点

2018 年 11 月 6 日，本次评估价值时点为估价人员实地查勘时间：2018 年 11 月 6 日。

六、价值类型

（一）价值类型：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价值是指，在价值时点 2018 年 11 月 6 日估价对象现状利用条件下，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

（二）价值定义：市场价值是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：

1、本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值。

2、本次评估价值时点为估价人员入室勘察时间：2018 年 11 月 6 日。

3、估价对象实际开发程度为：宗地红线内“六通”（通电、通上水、



成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法,适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。本次评估评估人员通过走访国土局获取了最新的土地补偿费、安置补偿费、青苗补偿费、耕地占用税等有合理的取费依据,故本次评估可以选用成本逼近法进行评估

估价对象地面单价=无年期限制条件下的地价×年期修正系数×(1+个别因素修正系数)

十、估价结果

估价人员根据估价目的,经过市场调查和实地查勘,依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规,遵循独立、客观、公正、合法原则,运用成本法对估价对象的市场价值进行测算,确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为::

楼号	测绘面积 (m ²)	产权面积 (m ²)	面积差 (m ²)	结构	评估单价 (元/m ²)	面积差部分价值 (万元)	产权面积价值 (万元)	总价 (万元)
门卫室	116.13			砖混	803			8.20
厂房	2094.75	2074.3	20.45	钢结构	1416	2.10	293.79	295.89
库房	77.13			砖混	803			6.19
宿舍	229.06			砖混	410			9.40
公厕	23.89			砖彩	502			1.20
厂房	1486.40	1474.74	11.66	钢结构	1152	0.97	103.63	104.60
厂房旁库房	43.79			砖彩	205			0.90
厂房	1194.59	1227.25	32.66	框架	740			41.53
消防泵房	181.12			砖混	803			14.54
消防泵房	318.98			砖混	803			25.60
办公楼	2242.00	1721.74	520.26	砖混	2675	100.83	391.53	492.36
								1000.41
土地		39957.96			92.56			369.85
房地产总计								1370.26

评估总价: 1370.26 万元 (取整至佰位)

大写金额: 人民币壹仟叁佰柒拾万零贰仟陆佰元整





十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 静	6520180009		2019年1月7日
余清华	3620050051		2019年1月7日

十二、实地查勘期

估价师于2018年11月6日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018年11月6日至2019年1月7日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一九年一月七日

