

房地产估价报告

估价报告编号：兆新评字（2019-428号）

估价项目名称：新疆博乐市建国路8福宁商贸城13号楼三层301号、302号、303号、304号、305号、306号、307号、308号、309号；四层401号、402号、403号、404号、405号、406号、407号、408号、409号的房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

注册房地产估价师：洪泉峰（房地产估价师）

李松（房地产估价师）

估价报告出具日期：2019年6月6日



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：位于新疆博乐市建国路8福宁商贸城13号楼三层301号、302号、303号、304号、305号、306号、307号、308号、309号；四层401号、402号、403号、404号、405号、406号、407号、408号、409号合计建筑面积为3373.14平方米的房地产及其所对应的土地使用权。依据师房押字第2013756号《房地产抵押申请表》记载：抵押权人名称：新疆兆新恒通典当有限公司，房屋座落：博乐市建国路8号；建筑面积合计为3373.14平方米。

2. 估价目的：为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点的公开市场价值

3. 价值时点：2019年5月29日。

4. 价值类型：公开市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法、

6. 估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、



《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用成本比较法、收益法，进行准确计算，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 5 月 29 日的估价结果如下：

房地产评估总价值：小写人民币 8336718 元；

大写人民币：捌佰叁拾叁万陆仟柒佰壹拾捌元整；（详见估价结果一览表）

评估师知悉的估价对象法定优先受偿款为 0 元。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为房地产公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：2019 年 6 月 6 日



估价结果一览表

房屋所有权人	房屋坐落	房号	总层数	建筑年代	用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
新疆福宁房地产开发有限责任公司	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层301号	4	2013	商业	183.08	2636	482599
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层302号	4	2013	商业	137.31	2636	361949
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层303号	4	2013	商业	183.08	2636	482599
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层304号	4	2013	商业	253.67	2636	668674
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层305号	4	2013	商业	228.85	2636	603249
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层306号	4	2013	商业	183.08	2636	482599
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层307号	4	2013	商业	183.08	2636	482599
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层308号	4	2013	商业	137.31	2636	361949
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	3层309号	4	2013	商业	197.11	2636	519582
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层401号	4	2013	商业	183.08	2307	422366
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层402号	4	2013	商业	137.31	2307	316774
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层403号	4	2013	商业	183.08	2307	422366
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层404号	4	2013	商业	253.67	2307	585217
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层405号	4	2013	商业	228.85	2307	527957
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层406号	4	2013	商业	183.08	2307	422366
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层407号	4	2013	商业	183.08	2307	422366
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层408号	4	2013	商业	137.31	2307	316774
	新疆博乐市建国路8号福宁商贸城13号	4层409号	4	2013	商业	197.11	2307	454733
	合计						3373.14	

地址：乌市新华北路108号红山新世纪28层A座
电话：0991-2316923、8877923（办）



目录

估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	8
估价结果报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、房地产估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价依据.....	17
八、估价原则.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
十四、估价报告使用期限.....	21
附件.....	22



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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于2019年5月29日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。

6. 没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。

7. 本估价报告所依据的有关资料由申请人代理人提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。



8. 本估价报告仅对估价委托人负责，对任何第三方不承担责任。

9. 本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为估价委托人提供价值参考依据。



10、本报告复印件无效。

11、估价人员签章：

姓名	注册号	签章
洪泉峰	6520110021	
李松	6520070006	



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

1. 一般假设：

(1) 对权属证书审慎检查，估价委托人提供了估价对象的（《房地产抵押申请表》师房押字第 2013756 号）师房押字第 2013756 号）、（《新疆生产建设兵团农五师局发文件》师国土资发[2012]96 号）师国土资发[2012]96 号），我们对其登记的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测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) 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注，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（《房地产抵押申请表》师房押字第 2013756 号）师房押字第 2013756 号）、（《新疆生产建设兵团农五师局发文件》师国土资发[2012]96 号）师国土资发[2012]96 号）记载建筑面积大体相当。

(4) 对房地产市场的假设，在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

(5) 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有



关法律、法规。

2. 未定事项假设：

本估价报告估价结果是考虑公开市场状况下的房地产市场价格，而所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

3. 背离事实假设：

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象所做的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。本估价报告中估价设定的估价对象状况与实际状况无不一致，无背离事实假设。

4. 不相一致假设：

根据估价人员实地勘查以及结合估价对象的实际情况，本次估价不存在不相一致假设。

5. 依据不足假设：

(一) 我们仅对委估物业作了一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

(二) 估价人员对委估物业未进行实地丈量核实委估物业的建筑面积，委估房地产的面积以(《房地产抵押申请表》师房押字第 2013756 号)、



(《新疆生产建设兵团农五师局发文件》师国土资发[2012]96号)所记载的数据为准。

6. 特殊事项假设:

(1) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响,也没考虑估价对象将来可能承担违约责任对评估价值的影响。

(2) 如至价值时点止,原产权人尚未有任何有关估价对象的应缴未缴税费。

(3) 估价结果未考虑估价对象所有者经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

(5) 本次估价我公司估价人员接到估价委托书之日起,先后跟承办法官、申请人及被执行人进行了电话联系告知估价程序,在和申请人和承办法官及被执行人的沟通下,最终确定于2019年5月29日进行现场勘查,对委估对象内外部进行了拍摄照片、拍摄视频,现场调查等。由于被执行人的无法提供估价对象产权的相关资料,最终根据申请方及委托方提供的(《房地产抵押申请表》师房押字第2013756号)、及到有关部门所调取的(《新疆生产建设兵团农五师局发文件》师国土资发[2012]96号)的资料进行整理,因此此次估价,估价人员是根据以上资料为依据进行估价的,如果(《房地产抵押申请表》师房押字第2013756号)中估价对象的相关信息 and 产证信息出入较大时需要重新进行估价,在此提醒报告使用人注



意。

二、估价报告使用的限制条件：

1. 本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责，因资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 本报告仅适用本估价报告所列明的估价目的，完整使用才有效，并仅供委托方用于司法裁决提供价值参考，不作他用。

3. 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

4. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容而可能导致的损失，评估公司不承担责任。

5. 本报告专为委托人所使用，未经估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告审查部门以外的单位和个人提供，不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以任何形式公开发表。

6. 根据房地产估价咨询性的特点，估价结果仅为估价委托人提供专业化估价意见，意见本身不具有强制性执行的效力。

7. 根据《房地产估价规范》的规定，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”仅供估价机构存档和行业主管部门查阅。

8. 本估价报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效，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，估价委托人应



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。

9. 本次估价仅以申请人及委托方所提供的（《房地产抵押申请表》师房押字第 2013756 号）、（2019）新 0104 执恢 27 号乌鲁木齐市新市区人民法院委托书为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：翁立臣

联系电话：18999241387

二、房地产估价机构

机构名称：新疆兆新房产土地评估有限公司

机构地址：新疆乌市新华北路 108 号红山新世纪广场 28 楼 A4

法定代表人：鲁金花

经营范围：房地产价格评估、房地产经纪、房地产测量

资格等级：壹级

证书编号：新建估证【2016】1-006 号

联系电话：0991—8877923

三、估价目的

为委托方进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为新疆福宁房地产开发有限责任公司所有位于新疆博乐市建国路 8 福宁商贸城 13 号楼三层 301 号、302 号、303 号、304 号、305 号、306 号、307 号、308 号、309 号；四层 401 号、402 号、403 号、404 号、405 号、406 号、407 号、408 号、409 号的，依据（《房地产抵押



申请表》师房押字第 2013756 号) 师房押字第 2013756 号)、(《新疆生产建设兵团农五师局发文件》师国土资发[2012]96 号) 师国土资发[2012]96 号) 记载: 建筑面积共计 3373.14 平方米, 估价对象商业用途土地使用权总面积为 1784.60 平方米的房地产。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于新疆博乐市建国路 8 福宁商贸城 13 号楼三层 301 号、302 号、303 号、304 号、305 号、306 号、307 号、308 号、309 号; 四层 401 号、402 号、403 号、404 号、405 号、406 号、407 号、408 号、409 号; 建筑面积: 3373.14 m²; 用途: 商业用房, 估价对象土地使用权总面积为 1784.60 平方米; 地类用途: 商业用地。

3. 建筑物基本状况

估价对象位于新疆博乐市建国路 8 福宁商贸城 13 号楼, 本次估价按照估价程序进行勘察, 估价对象所在商业用房建成于 2013 年, 共 4 层, 估价对象位于估价对象 3 层及 4 层, 朝向为南北, 建筑面积共计为 3374.14 平方米。其所在楼宇外墙粉刷防水涂料, 估价对象室未装修, 塑钢窗, 室内地面为水泥地, 墙面乳胶漆, 顶棚为乳胶漆; 室内层高约为 3 米, 长为 80 米, 宽为 18 米, 室内空间为分隔为通铺。委估宗地红线外“六通”(通电、通路、通上水、通下水、暖、通讯) 及宗地红线内场地平整。

4. 土地基本状况

估价对象四至: 东至住宅; 西至 S205 道路; 南至 X200 道路; 北至大丰祥酒店; 土地开发程度为宗地红线外“六通”(通电、通路、通上水、通下水、暖、通讯) 及宗地红线内场地平整。土地地势较平坦, 无规划限



制条件，土地使用权面积总为 1784.60 平方米。

5. 估价对象权益状况

(1)、根据委估方提供的（《房地产抵押申请表》师房押字第 2013756 号）记载抵押人：新疆福宁房地产开发有限责任公司；座落：博乐市建国路 8 号福宁商贸城；建筑面积（m²）：见下表；房号：见下表；

房号	31 号	302 号	303 号	304 号	305 号	306 号	307 号	308 号	309 号
面积	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08
房号	401 号	402 号	403 号	404 号	405 号	406 号	407 号	408 号	409 号
面积	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08	183.08

6. 估价对象区位状况

①整体区位状况

估价对象位于新疆博乐市建国路 8 福宁商贸城。

②位置状况

估价对象四至：东至住宅；西至 S205 道路；南至 X200 道路；北至大丰祥酒店，附近有金坛大酒店、农五师客运站、加家乐锅炉厂、广播电影电视局七六二台、依家快捷宾馆、农五师赛运驾校等公共服务设施。

③交通状况

估价对象周边出行有 2 路公交车、出租车等，临近 X200 县道、205 省道可直达或中转至全市各处，出行方便，无交通管制。

④外部配套设施状况

估价对象区域内基础设施完善，具备城市规划需要，已达到通路、通电、通上水、通下水、通暖、通电讯的“六通”开发水平，服务功能到位；



区域内银行、邮电、通讯、学校、医院等公共配套服务设施齐全，餐饮、超市、蔬菜店。

⑤博乐市整体区位状况

博乐市位于新疆维吾尔自治区西北部，是博尔塔拉蒙古自治州首府、建设兵团农五师师部所在地。东部和东北部临精河县、托里县，西濒温泉县，南滨尼勒克县、霍城县，北以阿拉套山分水岭为界与哈萨克斯坦共和国接壤，边境线长 150 千米。总面积 7801.68 平方千米，总人口 27 万人（2012 年）。有汉、维吾尔、哈萨克、蒙古、回、锡伯、乌孜别克、柯尔克孜、塔塔尔、俄罗斯等民族。全市辖 3 个街道、3 个镇、2 个乡：青得里街道、顾力木图街道、南城区街道、小营盘镇、达勒特镇、乌图布拉格镇、青得里乡、贝林哈日莫墩乡。境内有：阿热勒托海牧场、香班哈日根牧场。市政府驻北京路，距博乐市市公路里程 524 千米。【双河市设立后，博乐市资料有待更新】

地处艾比湖西，天山西段北麓，准噶尔盆地西南部，阿拉套山和岗吉格山间谷地，博尔塔拉河畔，地势西部高、东部低，高山、中山、低山丘陵和谷地平原呈阶梯状分布。水资源主要有博尔塔拉河、保尔得河、赛里木湖。属大陆性干旱半荒漠和荒漠气候，春季气温冷暖多变，夏季高温，气候炎热，伴有干热风，秋季气爽，冬季长而寒冷，年均气温 5.6℃，年均降水 181 毫米。矿产资源主要有石灰岩、石膏、石墨、石英、铁、磷、珍珠岩、铜等。兰新铁路过境，设有博乐火车站，西段终点为阿拉山口；阿拉山口—五台公路贯穿城区，南行 27 千米接 312 国道。阿拉山口口岸是我国西部惟一的铁路、公路并举的国家一类口岸。名胜古迹有赛里木湖（新疆海拔最高、面积最大的高山湖泊）、怪石峪（又称“阔依塔斯”，意为“羊群石”）、哈日图热格森林、杜尔布里金古城遗址、破城子古遗址。



址、查干苏木古庙、依克苏木古庙、格斯格林根柯克苏木庙等。土特产品有雪莲、鹿茸、山羊绒、帕拉斯（毯）等。

五、价值时点

评估师接受评估委托后于 2019 年 5 月 29 日实地勘察现场，故本次价值时点定于 2019 年 5 月 29 日。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

公开市场价值，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。

1、本次评估为估价对象建筑面积 3373.14 m²的商业用途房屋所有权和 1784.60 m²商业用途的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值

2、用途：估价对象房产用途为商业用房；估价对象土地用途为商业用地。

3、权利状况：至价值时点产权清晰、来源合法。

4、开发利用程度：宗地红线外“六通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖），宗地红线内场地平整。

5、结构：-。

6、货币单位：人民币元。

七、估价依据

1. 有关法律、法规、部门规章及相关文件：



①《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号、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》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号、1995年1月1日起施行）；

③《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号（第二次修正）、1999年1月1日起施行）；

④《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号、2007年10月1日起施行）；

⑤《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）

2. 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）；

③《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3. 申请人代理人提供的相关资料

①（《房地产抵押申请表》师房押字第2013756号）复印件；

②乌鲁木齐市中级人民法院出具的《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》。

③申请人代理人提供的其他有关资料

4. 受托方调查的有关资料：

①估价人员实地查勘及调查了解的相关资料

②估价机构掌握的房地产市场相关资料

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、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的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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。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。

3、价值时点原则：要求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的原则。

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。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，测算估价对象价值或价格所采用的方法包括：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。具体估价时要根据估价对象用途、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

1、适用的估价方法

根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015)



规定，房地产评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方
法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益
性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据
或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情
况下，可采用成本法作为主要的估价方法。根据本次估价目的及估价对象
的具体条件、用地性质和用地特点，遵循上述估价原则，并对委托方提供
的资料及估价人员实地勘察、调查收集的有关资料综合分析比较后，采用
比较法、收益法进行评估。

2、评估方法定义

●比较法定义：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格或
价值的方法。

●收益法定义：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格或价值的方法。

3、估价方法选择依据：

选用理由：比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法
适用的对象是具有交易性的房产，适应的条件是在同一供求范围内存在着
较多的类似房地产的交易。估价对象所处区域，类似估价对象的房地产的
交易案例较多，成交价格公开透明，可以获得与估价对象条件相似、利用
方式类似的处于同一供需范围内的交易案例，并且可比实例的交易时间、
交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，
客观测算比准价格，因此本次评估选用比较法进行评估。

选用理由：收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产，适用
的条件是房地产的收益和风险都能够量化。估价对象是商业用途，对外出



租经营，是收益性房地产，采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。所以选用收益法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用公认的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：


房地产评估总价值：小写人民币 8336718 元；

大写人民币：捌佰叁拾叁万陆仟柒佰壹拾捌元整；

(具体详尽内容见本估价报告第 4 页《估价结果一览表》)

十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：洪泉峰、李松

姓名	注册号	印章/签名
洪泉峰	6520110021	中国注册房地产估价师 姓名 洪泉峰 注册号 6520110021 
李松	6520070006	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006 

十二、实地查勘期

2019 年 5 月 29 日 17:24 至 2019 年 5 月 29 日 18:30

十三、估价作业期

2019 年 5 月 29 日至 2019 年 6 月 6 日

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自本报告出具之日起壹年内有效，自报告出具日

