

# 房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2019）第 098 号

估价项目名称：新疆煤矿机械有限责任公司所有位于乌鲁木齐高新技术产  
业开发区（新市区）北区 27 号 1 栋机加工车间 1 室厂房及  
工业土地使用权市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

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 宽（注册号：6520050035）

杨立才（注册号：6520050067）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 30 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



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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》、《中华人民共和国土地管理法》、《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格，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：

估价对象为新疆煤矿机械有限责任公司所有位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北区 27 号 1 栋机加工车间 1 室工业厂房及其土地使用权，工业用房建筑面积为 5900.76 平方米，土地使用权面积为 23115.7 平方米，财产范围包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2019 年 12 月 18 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：成本法（房地分估）

六、估价结果：

估价结果汇总表

| 序号 | 房屋所有权证号               | 坐落                                     | 面积 (m <sup>2</sup> ) |         | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估价值 (元) |
|----|-----------------------|--|----------------------|---------|--------------------------|----------|
|    |                       |  | 房产                   | 土地      |                          |          |
| 1  | 乌房权证高新字第 2015389895 号 | 乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北区 27 号 1 栋机加工车间 1 室 | 房产                   | 5900.76 | 2086                     | 12309000 |
|    |                       |  | 土地                   | 23115.7 | 558                      | 12898600 |
| 合计 |                       |  |                      |         |                          | 25207600 |

总价大写金额：人民币贰仟伍佰贰拾万零柒仟陆佰元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：





- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、估价结果财产范围包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）价值。
- 3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、由于估价对象所在厂区已停产、停业，目前为空置状态，根据估价人员实地调查，未找寻到所管辖估价对象的物业公司，故无法确定估价对象是否存在欠缴物业费、暖气费、水电费的情况，特请报告使用人注意。（根据估价人员与当事人了解估价对象截至到现场查勘之日 2019 年 12 月 18 日未欠缴水、电、暖、物业管理等费用。）
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自 2019 年 12 月 30 日—2020 年 12 月 29 日。
- 7、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





## 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.....                      | 9  |
| 一、    估价委托人.....                    | 9  |
| 二、    房地产估价机构.....                  | 9  |
| 三、    估价目的.....                     | 9  |
| 四、    估价对象.....                     | 9  |
| 五、    价值时点.....                     | 14 |
| 六、    价值类型.....                     | 14 |
| 七、    估价原则.....                     | 14 |
| 八、    估价依据.....                     | 15 |
| 九、    估价方法.....                     | 16 |
| 十、    估价结果.....                     | 17 |
| 十一、注册房地产估价师.....                    | 17 |
| 十二、实地查勘期.....                       | 17 |
| 十三、估价作业期.....                       | 17 |
| 附件.....                             | 18 |
| (一)    《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》(复印件)..... | 18 |
| (二)    估价对象位置示意图.....               | 18 |
| (三)    《权属资料》(复印件).....             | 18 |
| (四)    《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(复印件)..... | 18 |
| (五)    影像资料照片.....                  | 18 |
| (六)    房地产价格评估机构营业执照(复印件).....      | 18 |
| (七)    房地产价格评估机构备案证书(复印件).....      | 18 |
| (八)    房地产估价师注册证书(复印件).....         | 18 |







### 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. 注册房地产估价师杨立才已于现场查勘之日 2019年12月19日对本估价报告中的估价对象的室外状况、区位状况进行了实地查勘并进行记录，估价师郑冕参与估价报告撰写。
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 | <br>中国注册房地产估价师<br>姓名 郑冕<br>注册号 6520050035  | 2019年12月30日 |
| 杨立才 | 6520050067 | <br>中国注册房地产估价师<br>姓名 杨立才<br>注册号 6520050067 | 2019年12月30日 |



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、被执行人提供了权证资料《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件，我公司估价人员前往乌鲁木齐市自然资源局不动产登记中心调档，本次估价以《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》为依据。

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、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、本报告中的房屋建筑物面积、用途、修建年代等均以《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》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，估价对象记载建筑面积为 5900.76 平方米的工业用房，出让工业土地使用权 23115.7 平方米。

5、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；

6、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。

7、本报告以乌鲁木齐市中级人民法院签发的评估委托书日期 2019 年 12 月 18 日作为本次评估的价值时点，现场勘查日期为 2019 年 12 月 19 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。

### 二、未定事项假设

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





本次估价对象由被执行人带领现场指认，若与实际不符，估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、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。

### 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。

### 四、 不相一致假设

本次估价以《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》内容为依据，估价对象的实际用途、房屋登记用途为车间，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。

### 五、 依据不足假设

无依据不足假设。

### 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。

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，需向本机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、本报告以乌鲁木齐市中级人民法院签发的评估委托书日期 2019 年 12 月 18 日作为本次评估的价值时点。

4、本报告使用有效期为一年，自 2019 年 12 月 30 日至 2020 年 12 月 29 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。

5、本报告中的房屋建筑物面积、用途、修建年代及房屋结构等以《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》中登记内容为依据。

6、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供，本报告未经本公司同意，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、委托方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) 5.4.2.1“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 12 月 18 日这一时点估价对象用于司法拍卖（变





卖) 的价值的客观、公允反映, 本公司对这一价值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”提供给委托方, “估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

13、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：乌鲁木齐市中级人民法院

承办人：何思蒙

联系电话：0991-4687540

### 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

备案等级：国家一级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：乌房估证1-001

有效期限：2019年9月27日至2022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值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为新疆煤矿机械有限责任公司所有位于乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北区27号1栋机加工车间1室工业厂房及其土地使用权，工业用房建筑面积为5900.76平方米，土地使用权面积为23115.7平方米，财产范围包括建筑物、土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括机器设备等动产、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：新疆煤矿机械有限责任公司；

(2) 坐落：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北区27号；

(3) 总层数及所在层数：估价对象机加工车间所在建筑物为一层，估价对象总层数

及所在层均为地上一层；

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：估价对象证载总建筑面积为 5900.76 平方米的工业用房；
- (5) 修建年代：2015 年；
- (5) 结构：钢结构；
- (5) 用途：非住宅；
- (6) 权属：依据估价人员调取的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，权利人为新疆煤矿机械有限责任公司所有；证号：乌房权证高新字第 2015389895 号。

### 3. 土地基本状况

- (1) 四至：东临铆焊下料车间，南临维修车间，西临空地，北临 5 号机加工车间；
- (2) 形状：规则多边形
- (3) 土地用途：工业用地；
- (4) 土地权利性质：出让；
- (5) 土地终止日期：2056 年 12 月 27 日，土地使用权剩余年限为 37.03 年；
- (6) 土地使用权面积：土地使用权面积 23115.70 平方米；
- (7) 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
- (8) 土地级别：乌鲁木齐市工业五级地价区

基础设施：该区域基础设施完善、已达“七通一平”，即通路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

公共配套服务设施：该区域距学校、医院等均有一定的距离，周边金融机构营业网点、便利店生活配套设施均较少，公共配套服务设施完善度一般。

交通设施：出入可利用交通工具：公交车、出租车、小型货车、集装箱车等。估价对象距离“昆仑电器”公交站点一公里处有 3401 路公交车，公交线路不多，公交班次疏松，辐射范围不广，乘坐出租车较不便，交通便捷度一般。



估价对象位置图



4. 建筑物基本状况

(1) 厂区概况；估价对象所在厂区位于乌鲁木齐市高新区北区 27 号，厂区内共为七栋建筑物，分为五个工业车间，一栋办公楼及一个配套门卫室；该厂区总土地使用权面积共为 199904.33 平方米，本次仅评估机加工车间，总建筑面积为 5900.76 平方米，土地使用权面积为 23115.70 平方米；厂区周围有围墙等安保设施，安保较好，小区大门临翠藤街支路，交通便捷度一般。厂区内有地上停车位，地上空间利用较充分，周边配套生活设施较少。

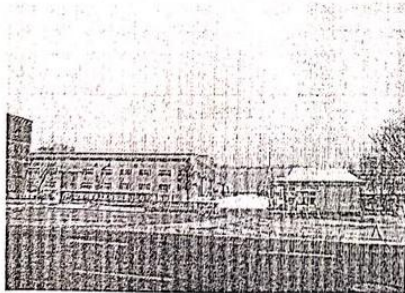


(2) 建筑物基本状况见下表





|                      |  |
|----------------------|--|
| 名称                   | 机加工车间  |
| 规划用途                 | 车间   |
| 规模 (m <sup>2</sup> ) | 5900.76  |
| 建筑结构                 | 钢结构, 结构等级一般, 抗震性能一般  |
| 总层数                  | 1层   |
| 设施设备                 | 供水、供电、<br>通信、卫生、照明、扶梯、防灾等系统配套设施齐全  |
| 装饰装修                 | 外墙为1.2米高混凝土砌砖墙(贴瓷砖), 其余墙体均为夹芯钢板, 其中一侧墙为砖结构(涂料粉刷); 屋面为夹芯彩钢板; 吊车梁: 牛腿柱: 夹芯彩钢板双扇大门; 单框双玻塑钢窗; 室内混凝土地面, 局部自行分割为二层, 搭建平台并配有升降机。估价对象上下水、电、通信设施齐全。 |
| 层高                   | 建筑层高约12米, 室内净高约11米   |
| 空间布局                 | 平面为大开间, 空间分区布局合理。  |
| 建筑工程                 | 车间配有卫生间, 功能配套齐全。   |
| 工程质量                 | 工程质量合格, 价值时点为基本完好房   |
| 外观                   | 较好   |
| 新旧程度                 | 始建于2015年, 经现场查勘其成新率为九成新  |
| 物业管理                 | 厂区大门配有门卫室, 物业管理较好  |
| 使用及维护保养              | 目前为空置状态, 维护保养较好  |
| 完损状况                 | 一估价对象房屋基础有足够承载力, 无超过允许范围内不均匀沉降, 承重结构部件及非主要承重墙体基本完好, 室内装饰工程无明显裂缝及脱落, 门窗及五金配件基本完好, 为基本完好房, 厂区内道路完整, 设备管道运行正常, 未见明显影响质量安全问题。                  |



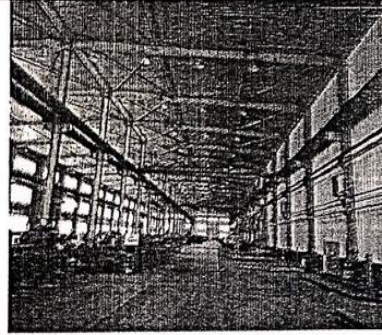
厂区大门



道路景观



机加工车间



机加工车间

### 5. 估价对象权益状况

#### (1) 房屋权益状况

根据估价被告提供的《房屋所有权证》证号：乌房权证高新字第 2015389895 号，房屋所有权人：新疆煤矿机械有限责任公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北区 27 号 1 栋机加工车间 1 室，登记时间：2015 年 07 月 29 日，规划用途：非住宅，总层数：1（1），建筑面积（m<sup>2</sup>）：5900.76，套内建筑面积（m<sup>2</sup>）：5853.66，产别：有限责任企业产，所在层：1，地上 1 层，地下 0 层，结构：钢，房屋用途：工业。

#### (2) 土地权益状况

《国有土地使用证》证号：乌国用（2012）第 0038937 号，土地使用权人：新疆煤矿机械有限责任公司，座落：乌鲁木齐高新区北区 27 号，地号：03-067-00042，图号：68.50-47.50、47.75，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，终止日期：2056 年 12 月 27 日，使用权面积：23115.70 平方米。

#### (3) 他项权益中的租赁权益及其他权益描述：

抵押权人：抵押权人：乌鲁木齐国金融担保有限公司，抵押人：新疆煤矿机械有限责任公司，不动产权证明号：乌房他证高新字第 2015356813 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：12000000 元，债权履行起止时间：2015-10-15~2019-09-20，登记时间：2015-10-16

我公司估价人员调取的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记如下：

|      |        |                              |
|------|--------|------------------------------|
| 申请人  | 姓名     | 新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司—李梦园    |
|      | 证件类型   | 身份证                          |
|      | 证件号码   | 659001199703302424           |
| 查询结果 | 不动产单元号 | 650104007003GB00029F00030001 |
|      | 不动产权证号 | 乌房权证高新字第 2015389895 号        |

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





新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

|      |  |                                  |        |                        |
|------|--|----------------------------------|--------|------------------------|
|      | 不动产房屋坐落  | 乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)北区27号1栋机加工车间1室 |        |                        |
|      | 权利人名称  | 新疆煤矿机械有限责任公司                     |        |                        |
|      | 证件号  | 66361892-8                       |        |                        |
|      | 不动产状态  | 当前手                              | 预告状态   | 未预告                    |
|      | 产权来源   | 未知                               | 建筑面积   | 5900.76 m <sup>2</sup> |
|      | 宗地面积   | 23115.7 m <sup>2</sup>           | 土地分摊面积 | --                     |
|      | 房屋用途   | 工业                               | 权利性质   |                        |
|      | 竣工时间   | 2015年01月01日                      | 登记时间   | 2015年7月29日             |
|      | 异议状态   | 无异议                              | 限制状态   | 未限制                    |
|      | 房屋结构   | 钢结构                              | 房屋性质   | 其他                     |
| 查封信息 | 无  |                                  |        |                        |
| 抵押信息 | 第1轮 抵押权人:乌鲁木齐国金融资担保有限公司, 抵押人:新疆煤矿机械有限责任公司, 不动产权证明号:乌房地证高新字第2015356813号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:12000000元, 债权履行起止时间:2015-10-15~2019-09-20, 登记时间:2015-10-16 |                                  |        |                        |

(2) 租赁或占用情况: 估价对象已停产停业, 现状为空置。

### 五、 价值时点

本报告以乌鲁木齐市中级人民法院签发的评估委托书日期2019年12月18日为价值时点, 现场查勘之日为2019年12月19日, 本次以委托书日期2019年12月18日作为本次评估的价值时点。

### 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, 其价值类型为市场价值。

#### (二) 价值定义

市场价值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、土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施。本次估价结果仅包含了估价对象市场价值及土地使用权(含土地出让金)价值, 不包括动产、装修价值、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 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) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。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. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)
6. 《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)
7. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释(2018)15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
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014
4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014

(三) 委托方及当事人提供的相关资料

- 1、乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、《国有土地使用证》复印件
- 4、其他相关资料

(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. 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》
4. 其他相关资料

九、 估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合本项目的估价目的等具体特点，对估价方法做如下选取：

- 1 ) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2 ) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3 ) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- 4 ) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

本次对工业用房及土地使用权（含土地出让金）价值进行评估，采用成本法（房地分估路径）作为主要估价方法，即为把土地和建筑物当做各自独立的物，分别测算土地价值、建筑物价值，将土地价值与建筑物价值相加之和作为估价对象的房地产价值。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重



建成本减去折扣得到估价对象价格或价值的方法。

#### 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 12 月 18 日的市场价值为：

估价结果汇总表

| 序号 | 房屋所有权证号               | 坐落                                       | 面积 (m <sup>2</sup> ) |         | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估价值 (元) |
|----|-----------------------|--|----------------------|---------|--------------------------|----------|
|    |                       |  | 房产                   | 土地      |                          |          |
| 1  | 乌房权证高新字第 2015389895 号 | 乌鲁木齐高新技术产业开发区 (新市区) 北区 27 号 1 栋机加工车间 1 室 | 房产                   | 5900.76 | 2086                     | 12309000 |
|    |                       |  | 土地                   | 23115.7 | 558                      | 12898600 |
| 合计 |                       |  |                      |         |                          | 25207600 |

总价大写金额：人民币贰仟伍佰贰拾万零柒仟陆佰元整

#### 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 | 日期               |
|-----|------------|----|------------------|
| 郑一觅 | 6520050035 |    | 2019 年 12 月 30 日 |
| 杨立才 | 6520050067 |    | 2019 年 12 月 30 日 |

#### 十二、实地查勘期

二零一九年十二月十九日当日完成

#### 十三、估价作业期

二零一九年十二月十八日至二零一九年十二月三十日

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

二零一九年十二月三十日

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



乌鲁木齐市房屋权证 字第 2015389895 号

|        |                                  |                       |                         |
|--------|----------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 房屋所有权人 | 新疆煤矿机械有限责任公司                     |                       |                         |
| 共有情况   | 单独所有                             |                       |                         |
| 房屋坐落   | 乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)北区27号1栋机加工车间1室 |                       |                         |
| 登记时间   | 2015年07月29日                      |                       |                         |
| 房屋性质   |                                  |                       |                         |
| 规划用途   | 非住宅                              |                       |                         |
| 房屋状况   | 总层数                              | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|        | 1(1)                             | 5900.76               | 5853.66                 |
| 土地状况   | 土地号                              | 土地使用权取得方式             | 土地使用年限                  |
|        | 详见                               | 土地                    | 使用                      |

业务编号: 16101200-150703-389001  
 持证人证件名称: 组织机构代码证  
 持证人证件号码: 6636189Z-8  
 产别: 有限责任公司产  
 产权来源:  
 所在层: 1  
 地上1层, 地下0层  
 结构: 钢  
 房屋用途: 工业

产权登记专用章(15)

