



## 房地产估价报告

估价项目名称：伊犁浦江房地产开发有限责任公司位于伊宁市经济合作区深圳路425号浦江花园小区5号楼1层115室、2号楼2单元102室、2号楼3单元1101室、4号楼2单元601室市场价值的司法鉴定评估

估价委托人：新疆维吾尔自治区高级人民法院  
伊犁哈萨克自治州分院

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈新军（注册号：6520060027）  
胥燕（注册号：6520030014）

估价报告出具日期：2019年11月18日

估价报告编号：汇信评字法估（20190033）





## 致估价委托人函

新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院：

受贵院的委托，我们对伊犁浦江房地产开发有限责任公司位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室市场价格进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方司法裁决伊犁浦江房地产开发有限责任公司位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

### 二、估价对象

伊犁浦江房地产开发有限责任公司名下的位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室，其中 5 号楼 1 层 115 室为商业用房；2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室为住宅用房。本次评估范围包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，但包括 2 号楼 2 单元 102 室所做的二次装修的价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

根据委托方提供国有土地使用证书记载土地使用权证书登记情况见下表

土地使用权人	伊犁浦江房地产开发有限责任公司	土地使用证号	伊土国用 2013 第 BG01023 号		
坐落	伊宁市经济合作区吉林路以南、深圳路以东				
地号	09-01-560	图号	4867.75-521.75		
地类	商业、住宅用地 II 级				
使用权类型	出让	终止日期	2083 年 04 月 17 日		
使用权面积	21095.1 平方米	独用面积	21095.1 平方米	分摊面积	-







# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

记事：……本宗地根据伊市政办（2013）156号文件协议出让所得，其中商业用地使用年限至2053年04月17日，原土地使用者伊犁阿旺都食品有限责任公司，原土地面积20000平方米，原土地用途为工业……

伊宁市经济合作区深圳路425号浦江花园小区：东至合顺家园；南至仁合四季茗园，西至深圳北路；北至吉林路。

三、价值时点：2019年11月1日（实际勘验现场日期）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

## 1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2019年11月1日所具有的客观合理价值。

## 2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，但包括2号楼2单元102室所做的二次装修的价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

## 五、估价方法：

比较法和收益法

## 六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年11月1日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥4204536元

大写金额：人民币肆佰贰拾万肆仟伍佰叁拾陆元整。





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

## 委估房产价值明细表

序号	房号	设计用途	建筑面积 (平方米)	单位价值 (元/平米)	评估价值(元)
1	浦江花园小区5号楼1 层115室	商业用房	238.14	8561	2038717
2	浦江花园小区2号楼2 单元102室	住宅用房	129.66	6300	816858
3	浦江花园小区2号楼3 单元1101室	住宅用房	139.01	4600	639446
4	浦江花园小区4号楼2 单元601室	住宅用房	157.67	4500	709515
合计(取整)					4204536

七、特别提示：(1) 估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不考虑原有的租赁权和用益物权。(2) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(3) 估价报告有效期为自报告完成之日起一年(自2019年11月18日起至2020年11月17日止)。(4) 评估详情，请阅读估价报告全文。

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一九年十一月十八日



扫描全能王 创建





## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
一、一般假设.....	3
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	4
四、不相一致假设.....	4
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
估价技术报告.....	略
附件.....	11





## 估 价 师 声 明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与本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；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陈新军、胥燕已于委托时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准确。




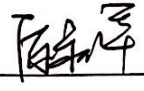




# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后

有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	 中国注册房地产评估师 姓名 陈新军 注册号: 6520060027		2019年11月18日
胥燕	 中国注册房地产估价师 姓名 胥燕 注册号 6520030014		2019年11月18日







## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，以估价人员查询的及委托方提供的《土地使用权证》资料合法、真实、准确和完整有效为假设前提。

(二) 我们对房屋安全、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，假设估价对象是安全的且无建筑物基础、结构等方面的重大问题。

(三) 估价对象的利用现状与规划用途相一致，并且是其最佳的利用方式。

(四) 估价对象的权属状况符合国家法律、法规的规定。

(五) 价值时点的房地产规范，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场

(六) 估价对象产权明晰，未办理产权证书，手续不齐全，但可在公开市场上自由转让。

(七) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(八) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(九) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理产权证书、抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(十) 估价人员曾于2019年11月1日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

### 二、未定事项假设

(一) 我们仅对委估物业作了一般性的查看，本报告以估价对象符合国家有关标







准并足以维持其正常使用为前提。

(二)经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2014 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

(三)经估价人员现场勘察，实际建筑结构为框架结构。本次估价以实际勘察结构为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

### 三、背离事项假设

本次评估目的，不考虑抵押、查封状况、原有的租赁权及用益物权、法定优先受偿权等对估价结果的影响，提醒报告使用者注意。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

无。

### 六、估价报告使用限制

#### (一) 使用范围及限制条件

1. 本报告是受新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院的委托，估价对象为伊犁浦江房地产开发有限责任公司名下的位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室，目的是为委托方司法裁决伊犁浦江房地产开发有限责任公司位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室所涉及的房地产价值提供价值参考依据，不作为其他估价目的使用。

2. 未经估价机构和委托人书面同意，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。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算原则上为十二个月，即自 2019 年 11 月 18 日起至 2020 年 11 月 17 日止。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。

4. 本估价结论是在满足全部假设与限制条件下，为本报告所确定的估价目的而提





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

出的公允评估意见，该估价意见是假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在地位平等、充分了解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，不代表估价对象在涉及产权或形态转变时的实际交易价格。

5. 本估价报告书一式六份，委托方伍份，本机构存档壹份。







## 估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院
- 2、权属人：伊犁浦江房地产开发有限责任公司

### 二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市新市区民主路 31 号世纪大厦 1501 室

资质等级：贰级

法定代表人：陈新军

联系电话：0991-2355889

### 三、估价对象

1、伊犁浦江房地产开发有限责任公司名下的位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室，其中 5 号楼 1 层 115 室为商业用房；2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室为住宅用房。本次评估范围包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，但包括 2 号楼 2 单元 102 室所做的二次装修的价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室土地基本状况：

土地使用权人	伊犁浦江房地产开发有限责任公司	土地使用证号	伊土国用 2013 第 BG01023 号		
坐落	伊宁市经济合作区吉林路以南、深圳路以东				
地号	09-01-560	图号	4867.75-521.75		
地类	商业、住宅用地 II 级				
使用权类型	出让	终止日期	2083 年 04 月 17 日		
使用权面积	21095.1 平方米	独用面积	21095.1 平方米	分摊面积	-
记事：……本宗地根据伊市政办（2013）156 号文件协议出让所得，其中商业用地使用年限至 2053 年 04 月 17 日，原土地使用者伊犁阿旺都食品有限责任公司，原土地面积 20000 平方米，原土地用途为工业……					

根据土地使用权出让合同浦江花园小区，容积率为 2.5，取得单价为 1230 元/m<sup>2</sup>。





3、伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区：东至合顺家园；南至仁合四季茗园，西至深圳北路；北至吉林路。宗地红线外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，宗地红线内“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水和场地平整。

估价对象深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室位于西临深圳北路，处于所在商业楼的第一层（共 3 层），钢混结构。具备商业用房的基本功能。

2 号楼 2 单元 102 室为复式楼，已经精装修，功能分区、结构布局较好，室内通风、采光较好。进户防盗门。室内地面为复合地板，客厅墙面刷乳胶漆，卧室墙面贴墙纸，卫生间、厨房的地面为瓷砖铺设。地下室地面瓷砖铺设，墙面刷乳胶漆。上下水管道通畅，电器设备使用正常，线路为暗线铺设。

2 号楼 3 单元 1101 室和 4 号楼 2 单元 601 室为毛坯房。具备住宅用房的基本功能。

#### 四、估价目的

估价目的是为：委托方司法裁决伊犁浦江房地产开发有限责任公司位于伊宁市经济合作区深圳路 425 号浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室、2 号楼 2 单元 102 室、2 号楼 3 单元 1101 室、4 号楼 2 单元 601 室所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

#### 五、价值时点

根据 2019 年 10 月 25 日鉴定委托书，确定价值时点为 2019 年 11 月 1 日（现场实际勘察日期）作为取价依据。

#### 六、价值类型

价值类型：根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，本次估价结果中的房地产市场价值是指估价对象于价值时点 2019 年 11 月 1 日在现状利用条件下的国有出让土地使用权及房屋所有权的公开市场价值。

价值定义：市场价值是由熟悉情况、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买卖交易的金额。

价值内涵：本次估价结果包含了包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物







# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

品价值，但包括 2 号楼 2 单元 102 室所做的二次装修的价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产或者权益。

## 七、估价依据

### (一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（经 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（经 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
3. 《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 8 月 23 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于通过）；
5. 《中华人民共和国民法通则》及最高人民法院《关于贯彻执行〈中华人民共和国民法通则〉若干问题的意见（试行）》；

### (二) 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）；

### (三) 委托人提供的相关资料

- 1、新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院司法评估委托书（2019）新 40 委评字第 21 号；
- 2、《国有土地使用权证书》（伊土国用 2013 第 BG01023 号）；
- 3、委估方提供的有关材料及估价人员现场踏勘和进行市场调查掌握的市场资料。

### (四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

- 1、估价对象照片；
- 2、实地勘察记录
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则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

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象估价利害关系人没有利害关系，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

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) 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。

## (四) 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。

## (五) 最高最佳利用原则

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、财务上可行、价值最大化，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。

## 九、估价方法

1. 选用方法及理由：我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法的选用，经充分研究和论证，估价人员认真分析了所掌握的资料及对估价对象的实地查勘，估价对象的用途为商铺和住宅，根据估价对象的特点和实际状况综合考虑，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。根据市场状况，取两种方法的权值最终确定评估结果。

选用比较法的理由：根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边有类似房地产交易，市场依据充分，故可选用比较法。

选取收益法理由：根据《房地产估价规范》，“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”，由于估价对象商铺和住宅均为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应







用条件及适用范围，故选用收益法。

未选用其他方法的原因：由于估价对象为商铺和住宅，成本法所得估价结果为积算价格，难以准确体现估价对象的市场价值，故未选取成本法。估价对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

## 2. 本次运用估价方法定义

(1). 比较法定义：就是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值或价格的方法。

(2). 收益法定义：收益法是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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2019 年 11 月 1 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥4204536 元

大写金额：人民币肆佰贰拾万肆仟伍佰叁拾陆元整

### 委估房产价值明细表

序号	房号	设计用途	建筑面积 (平方米)	单位价值 (元/平方米)	评估价值(元)
1	浦江花园小区 5 号楼 1 层 115 室	商业用房	238.14	8561	2038717
2	浦江花园小区 2 号楼 2 单元 102 室	住宅用房	129.66	6300	816858
3	浦江花园小区 2 号楼 3 单元 1101 室	住宅用房	139.01	4600	639446
4	浦江花园小区 4 号楼 2 单元 601 室	住宅用房	157.67	4500	709515
合计(取整)					4204536

## 十一、注册房地产估价师





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	中国注册房地产评估师 姓名: 陈新军 注册号: 6520060027	陈新军	2019年11月18日
胥燕	中国注册房地产评估师 姓名: 胥燕 注册号: 6520030014	胥燕	2019年11月18日

## 十二、实地查勘期

2019年11月1日。

## 十三、估价作业期

2019年11月1日至2019年11月18日。

## 附 件

- 1、委估房产外部及内部照片；
- 2、委估房产位置示意图；
- 3、新疆维吾尔自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院司法评估委托书（2019）新40委评字第21号；
- 4、估价师资格证书复印件；
- 5、估价机构营业执照及资质证书复印件。

