

房地产估价报告

估价报告编号：尚誉房估字（2025）第 237 号

估价项目名称：昌吉市经济发展投资有限责任公司拟处置医学隔离
点、核酸房市场价格评估报告

估价委托人：昌吉市经济发展投资有限责任公司

估价方：新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司

注册房地产估价师：孙 军（注册号 6520150007）

郑荣荣（注册号 6520150008）

估价报告出具日期：二〇二五年九月二十日

一、致委托方函

昌吉市经济发展投资有限责任公司：

承蒙贵公司的委托，我公司对贵公司拥有的医学隔离点、核酸房进行了处置价值评估。

估价对象：系指昌吉市经济发展投资有限责任公司所属位于昌吉市医学隔离点、核酸房。隔离点分为二块，第一块为建国路隔离点，第二块为滨湖镇隔离点，均建成年代为：2022 年。

估价目的：为昌吉市经济发展投资有限责任公司拟处置行为提供价值参考依据。

估价时点：根据现场勘查时间及委托方需要，本估价报告确定的房地产估价时点为二〇二五年六月三日。

价值类型：市场价值。

估价方法：采用市场法。

估价结果：估价人员经过实地查勘和测算，经过认真分析最终确定估价对象在价值时点的总价为¥12,061,000.00 元（人民币壹仟贰佰零陆万壹仟元整）（不考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系）。具体详见下表：

房地产处置价值评估结果汇总表

币种：人民币

序号	建筑物名称	建成年月	规格	单位	数量	评估值(元)	坐落地点
1	厢房（含配套）	2022/10	3*6	个	1,089.00	3,484,800.00	建国路光明驾校对面
2	电车	2022/10		个	12.00	48,000.00	建国路光明驾校对面
3	电动三轮车	2022/10		个	1.00	1,200.00	建国路光明驾校对面
4	厢房（含配套）	2022/10	3*6	个	1,796.00	5,747,200.00	滨湖镇
5	1#观察点 1-3 区及配套	2022/10		项	1.00	196,400.00	建国路光明驾校对面
6	1#观察点围墙工程	2022/10		项	1.00	15,500.00	建国路光明驾校对面
7	1#观察点高压电外网	2022/10		项	1.00	17,600.00	建国路光明驾校对面
8	1#观察点室外电气	2022/10		项	1.00	76,500.00	建国路光明驾校对面
9	1#观察点室外管网	2022/10		项	1.00	147,600.00	建国路光明驾校对面
10	1#观察点一网排水、暖气工程	2022/10		项	1.00	23,400.00	建国路光明驾校对面
11	1#观察点室外管网支管工程	2022/10		项	1.00	188,600.00	建国路光明驾校对面
12	建国路点位围墙工程	2022/10		项	1.00	32,800.00	建国路光明驾校对面
13	道路工程	2022/10		项	1.00	15,300.00	建国路光明驾校对面

昌吉市经济发展投资有限责任公司拟处置医学隔离点、核酸房市场价格评估报告

序号	建筑物名称	建成年月	规格	单位	数量	评估值(元)	坐落地点
14	厨房钢结构	2022/10		项	1.00	10,900.00	建国路光明驾校对面
15	消杀车间	2022/10		项	1.00	21,000.00	建国路光明驾校对面
16	换热站钢结构	2022/10		项	1.00	7,800.00	建国路光明驾校对面
17	水渠	2022/10		项	1.00	6,500.00	建国路光明驾校对面
18	污水处理设备、换热站、给排水、暖气安装	2022/10		项	1.00	64,800.00	建国路光明驾校对面
19	路灯材料	2022/10		项	1.00	4,300.00	建国路光明驾校对面
20	弱电、监控、强电	2022/10		项	1.00	69,700.00	建国路光明驾校对面
21	2#观察点 1-9 区及配置	2022/10		项	1.00	330,500.00	滨湖镇
22	2#观察点围墙工程	2022/10		项	1.00	85,200.00	滨湖镇
23	2#观察点高压电外网	2022/10		项	1.00	20,300.00	滨湖镇
24	2#观察点室外电气	2022/10		项	1.00	241,200.00	滨湖镇
25	2#观察点室外管网	2022/10		项	1.00	252,600.00	滨湖镇
26	2#观察点一网排水、暖气工程	2022/10		项	1.00	99,900.00	滨湖镇
27	2#观察点室外管网支管工程	2022/10		项	1.00	126,800.00	滨湖镇
28	建筑工程	2022/10		项	1.00	142,000.00	滨湖镇
29	场外排水、热力管网	2022/10		项	1.00	2,800.00	滨湖镇
30	场内给水、排水、热力	2022/10		项	1.00	150,200.00	滨湖镇
31	厢房	2022/10	3*6	项	80.00	144,000.00	昌吉市各小区
32	厢房（报废）	2022/10	3*6	项	23.00	9,200.00	昌吉市各小区
33	厢房	2022/10	2*4	个	268.00	268,000.00	昌吉市各小区
34	厢房（报废）	2022/10	2*4	个	42.00	8,400.00	昌吉市各小区
合计（元/取整）		小写			12,061,000.00		
		人民币大写			壹仟贰佰零陆万壹仟元整		

特别提示：1. 报告使用人在使用本报告之前须对本报告全文，特别是“估价的假设和限制条件，相关风险提示”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《估价结果报告》《估价技术报告》。

新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司

法定代表人：孙军

二〇二五年九月二十日

目 录

- 一、致委托方函
- 二、注册房地产估价师声明
- 三、估价假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
 - （一）委托估价方
 - （二）受理估价方
 - （三）估价对象概况
 - （四）估价目的
 - （五）估价时点
 - （六）价值定义
 - （七）估价依据
 - （八）估价原则
 - （九）估价方法
 - （十）估价结果
 - （十一）注册房地产估价
 - （十二）实地查勘期
 - （十三）估价作业期
 - （十四）风险提示说明
- 五、附件

二、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

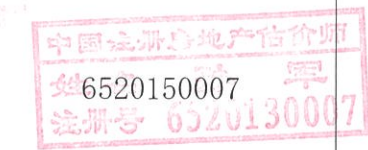
（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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，也对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

（四）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》《房地产估价基本术语标准》及建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布的《房地产处置估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑荣荣			2025 年 9 月 20 日
孙 军			2025 年 9 月 20 日

三、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1. 估价对象的产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由处置。
2. 估价对象房地产的利用现状与规划用途相一致，并且是其最佳的利用方式。
3. 估价对象房地产的权属状况符合国家法律、法规的规定。
4. 估价时点的房地产市场规模，交易情况正常，为公开、平等、自愿的交易市场。
5. 以委托方提供的资料真实、合法、完整有效为假设前提。

(二) 未经调查确认或无法调查确认的数据资料

1. 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。

2. 估价人员对委估物业未进行实地丈量核实委估物业的地块及建筑面积，委估资产的数量以申报数据为准。

(三) 估价中未考虑的因素及特殊处理

1. 本估价结果是估价对象在本次估价目的下的市场价格的参考，估价时没有考虑未来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值的影响，也没有考虑估价对象未来可能承担的违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，当上述条件发生变化，评估结果一般亦会发生变化。

2. 估价结果未考虑未来的处置风险。

四、报告使用的限制条件

1. 本报告是受昌吉市经济发展投资有限责任公司的委托，评估昌吉市经济发展投资有限责任公司所属的位于昌吉市医学隔离点、核酸房，目的是为拟处置提供价值参考依据，不作为其他评估目的使用。

2. 未经估价机构和委托方书面同意，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。

3. 本估价报告的有效期限为一年（即自 2025 年 9 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日）。如超过有效期或有效期之内，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。

4. 本估价结论是在满足全部假设与限制条件下,为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见,该评估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. 房地产价值的体现是土地和房产共同产生收益的结果,未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系,在此提醒报告使用者注意。

6. 报告中所使用的货币单位为人民币,对估价结果均进行取整。

7. 本估价报告由新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司负责解释。

四、 估 价 结 果 报 告

（一）估价委托人

委托方：昌吉市经济发展投资有限责任公司

（二）估价机构

估价机构：新疆尚誉资产评估测绘有限责任公司

机构地址：昌吉市北京南路和谐玫瑰国际 A 座 1206、1206、1209 室（46 区 3 丘 37 栋）

资质等级：贰级

证书编号：新建估证 2-407

法定代表人：孙军

联 系 人：孙军

电 话：0994-2299734

（三）估价对象

产权证号	产权人	他项权	建筑物类型	结构	用途	建筑年代
无	昌吉市经济发展投资有限责任公司	无	隔离点、厢房	彩钢	办公	2022 年
坐 落						
昌吉市建国路、滨湖镇						
装 修 状 况	厢房整体为彩钢结构，塑钢窗。					
估价对象范围	房地产价值的体现是土地和房产共同产生收益的结果，未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。					

（四）估价目的

为昌吉市经济发展投资有限责任公司拟处置行为提供价值参考依据。

（五）估价时点

二〇二五年六月三日。

（六）价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在估价时点二〇二五年六月三日的处置价值。

房地产处置价值为处置房地产在估价时点的市场价值，等于假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

法定优先受偿款是指假定在估价时点实现处置权时，法律规定优先于本次处置贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已处置担保的债权数额，以及其

他法定优先受偿款。

（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 2015 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》（2015 年 10 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
5. 《城市房地产处置管理规定》（1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，2001 年 8 月 15 日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产处置管理规定〉的决定》修正）；
6. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局 2015 年第 18 号）。

（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/T50899-2015）；
3. 《房地产处置估价指导意见》；
4. 《城镇土地估价规程》国家标准(GB/T18508-2014)。

（三）委托方提供的相关资料

1. 估价委托书；
2. 委托方提供的其他相关资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（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、估价时点原则、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

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）最高最佳使用原则

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、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）估价时点原则

估价结果应是估价对象在估价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。

（九）估价方法

根据评估对象的特点和估价目的以及估价人员对邻近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产价格评估方法的确定原则，决定采用成本法作为本次评估的基本方法确定估价对象的现状公开市场价值。

估价对象是企业根据企业需求而建造的用房，故采用成本法进行评估。

（十）估价结果

估价人员经过实地查勘和测算，经过认真分析最终确定估价对象在价值时点的总价为¥12,061,000.00元（人民币壹仟贰佰零陆万壹仟元整）（未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系）。具体详见下表：

房地产处置价值评估结果汇总表

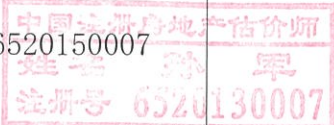
币种：人民币

序号	建筑物名称	建成年月	规格	单位	数量	评估值(元)	坐落地点
1	厢房（含配套）	2022/10	3*6	个	1,089.00	3,484,800.00	建国路光明驾校对面
2	电车	2022/10		个	12.00	48,000.00	建国路光明驾校对面
3	电动三轮车	2022/10		个	1.00	1,200.00	建国路光明驾校对面
4	厢房（含配套）	2022/10	3*6	个	1,796.00	5,747,200.00	滨湖镇

昌吉市经济发展投资有限责任公司拟处置医学隔离点、核酸房市场价格评估报告

序号	建筑物名称	建成年月	规格	单位	数量	评估值(元)	坐落地点
5	1#观察点 1-3 区及配套	2022/10		项	1.00	196,400.00	建国路光明驾校对面
6	1#观察点围墙工程	2022/10		项	1.00	15,500.00	建国路光明驾校对面
7	1#观察点高压电外网	2022/10		项	1.00	17,600.00	建国路光明驾校对面
8	1#观察点室外电气	2022/10		项	1.00	76,500.00	建国路光明驾校对面
9	1#观察点室外管网	2022/10		项	1.00	147,600.00	建国路光明驾校对面
10	1#观察点一网排水、暖气工程	2022/10		项	1.00	23,400.00	建国路光明驾校对面
11	1#观察点室外管网支管工程	2022/10		项	1.00	188,600.00	建国路光明驾校对面
12	建国路点位围墙工程	2022/10		项	1.00	32,800.00	建国路光明驾校对面
13	道路工程	2022/10		项	1.00	15,300.00	建国路光明驾校对面
14	厨房钢结构	2022/10		项	1.00	10,900.00	建国路光明驾校对面
15	消杀车间	2022/10		项	1.00	21,000.00	建国路光明驾校对面
16	换热站钢结构	2022/10		项	1.00	7,800.00	建国路光明驾校对面
17	水渠	2022/10		项	1.00	6,500.00	建国路光明驾校对面
18	污水处理设备、换热站、给排水、暖气安装	2022/10		项	1.00	64,800.00	建国路光明驾校对面
19	路灯材料	2022/10		项	1.00	4,300.00	建国路光明驾校对面
20	弱电、监控、强电	2022/10		项	1.00	69,700.00	建国路光明驾校对面
21	2#观察点 1-9 区及配置	2022/10		项	1.00	330,500.00	滨湖镇
22	2#观察点围墙工程	2022/10		项	1.00	85,200.00	滨湖镇
23	2#观察点高压电外网	2022/10		项	1.00	20,300.00	滨湖镇
24	2#观察点室外电气	2022/10		项	1.00	241,200.00	滨湖镇
25	2#观察点室外管网	2022/10		项	1.00	252,600.00	滨湖镇
26	2#观察点一网排水、暖气工程	2022/10		项	1.00	99,900.00	滨湖镇
27	2#观察点室外管网支管工程	2022/10		项	1.00	126,800.00	滨湖镇
28	建筑工程	2022/10		项	1.00	142,000.00	滨湖镇
29	场外排水、热力管网	2022/10		项	1.00	2,800.00	滨湖镇
30	场内给水、排水、热力	2022/10		项	1.00	150,200.00	滨湖镇
31	厢房	2022/10	3*6	项	80.00	144,000.00	昌吉市各小区
32	厢房（报废）	2022/10	3*6	项	23.00	9,200.00	昌吉市各小区
33	厢房	2022/10	2*4	个	268.00	268,000.00	昌吉市各小区
34	厢房（报废）	2022/10	2*4	个	42.00	8,400.00	昌吉市各小区
合计（元/取整）	小写		12,061,000.00				
	人民币大写		壹仟贰佰零陆万壹仟元整				

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑荣荣	 6520150008		2025 年 9 月 20 日
孙 军	 6520150007		2025 年 9 月 20 日

(十二) 实地查勘期

二〇二五年六月三日至二〇二五年六月十五日。

(十三) 估价作业期

二〇二五年六月三日至二〇二五年九月二十日。

(十四) 风险提示说明

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致处置价值减损。

2、估价对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素导致估价对象的处置价值减损。

3、估价报告使用者应合理使用评估价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对估价对象处置价值的影响。关注估价报告出具之后至处置期间是否会出现法定优先受偿权利等其他信贷风险。

4、估价报告使用者应定期或者在房地产市场变化较快时对房地产处置价值进行再评估。

五、附 件

- (一) 估价对象现状照片
- (二) 估价机构营业执照复印件
- (三) 估价机构资格证书复印件
- (四) 估价师注册证书复印件