

上海源晗能源技术有限公司

拟购置房地产项目

资产评估说明

新瑞智评报字【2018】第 118 号

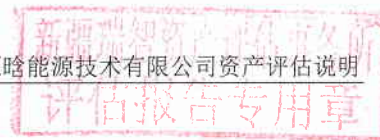


新疆瑞智资产评估事务所

中国·新疆

目 录

第一部分	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第二部分	评估对象与评估范围说明.....	3
一、	评估对象	3
二、	评估范围	3
三、	评估对象基本情况	4
第三部分	资产核实情况总体说明.....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法	6
三、	核实结论	7
第四部分	市场法评估技术说明.....	8
一、	评估范围	8
二、	资产概况	9
三、	评估过程	18
四、	评估依据	18
五、	评估方法	20
六、	评估结果及分析	23



第一部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和产权持有单位编写并盖章，内容见附件一。

委托方：上海源晗能源技术有限公司（以下简称“上海源晗”）

房地产开发企业一：新疆嘉禧源房地产开发有限公司（以下简称“新疆嘉禧源”）

房地产开发企业二：新疆东悦房地产开发有限公司（以下简称“新疆东悦”）

第二部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为单项资产。

二、评估范围

评估范围为委托方拟购置的房地产(含房地产所占用的土地价值),共计四项,

具体情况如下:

①乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	1 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工,可使用	装修情况	精装修,含家具
四至	北:七道湾北路西四巷,南:红光山路,西:小区道路,东:七道湾北路		

②乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 2 层 2-201 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	2 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工,可使用	装修情况	精装修,含家具
四至	北:七道湾北路西四巷,南:红光山路,西:小区道路,东:七道湾北路		

③乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 30 层;

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1584.36 平方米	分摊面积	430.57 平方米
总层数	31(-5)	所在层数	30 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工,正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北:大成尔雅,南:振业街,西:乌鲁木齐文化中心,东:会展大道		

④乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 31 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌 房 预 许 字 2018100736
产权面积	1643.46 平方米	分摊面积	394.90 平方米
总层数	31 (-5)	所在层数	31 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

经评估人员现场核查，本次纳入评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

评估范围内的资产权属清晰，为新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发的待出售商品房“浩源大厦”写字楼 1 栋 30 层、31 层；新疆东悦房地产开发有限公司开发的待出售商品房“御邸世家”商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、9 栋 2 层 2-201 室，以上房地产所属开发商已取得商品房预售合同，并已办理所开发项目的土地使用权证及进行了出售前的房产面积测绘。其中新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发的待出售商品房“浩源大厦”写字楼存在抵押情况，评估师对该情况进行了必要的核实，并在评估报告中的“其他特别事项说明”中予以披露。

三、评估对象基本情况

新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发的待出售商品房“浩源大厦”写字楼，坐落于乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号，据评估人员现场勘察核实，该房地产项目还处于建设期，地上 31 层、地下 5 层，共计 36 层，钢筋混凝土结构，预计 2019 年末交工。此次纳入评估范围的资产位于该写字楼 1 栋 30 层、31 层，该房地产设计为精装写字楼（此为交付使用的完全状态）。

新疆东悦房地产开发有限公司开发的待出售商品房“御邸世家”商住小区，坐落于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号，据评估人员现场勘察核实，该房地产项目已建成并交付使用，为层数 29 层的高层住宅，钢筋混凝土——板塔结合结构。此次纳入评估范围的资产位于小区 9 栋 1 层 2-101 室、9 栋 2 层 2-201 室，该房地产设计为高档住宅，含装修、家具。

第三部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，新疆瑞智资产评估事务所指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据上海源晗能源技术有限公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2018年12月16日至12月20日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导产权持有单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查产权持有单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的资产的具体情况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

根据评估范围涉及资产的特点、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并对纳入评估范围内的资产，根据资产的具体情况特点，采取了不同的清查核实方法。房地产类资产清查内容主要为核实资产的现状、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：表、实相符及复合客观和实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房地产类资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰，并对新疆嘉禧源和新疆东悦两家房地产开发公司在此次评估过程中出售的房地产，是否符合商品房买卖的相关程序进行了必要的核实。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对资产的特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1、已开发完成的房地产核实

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房地产进行了勘察，核实方法如下：

对于房地产的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况；查阅房地产开发企业的营业执照、商品房预售许可证、土地证、房屋建设工程规划许可证、房产测绘报告、竣工验收资料等，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，核实该房地产是否能进行商品房买卖。

2、未开发完成的房地产核实

根据企业提供的评估申报表，评估人员在产权持有单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房地产进行了勘察，核实方法如下：

对于房地产的座落位置、建筑面积、预计建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；查阅房地产开发企业的营业执照、商品房预售许可证、土地证、房屋建设工程规划许可证、房产测绘报告等，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致，核实该房地产是否能进行商品房买卖；查阅该房地产的项目建筑设计图纸、装修设计图纸、完工效果图等，确认交付使用后的状态，并对可能影响房地产交付使用的各种因素进行必要的关注。

二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

由于本次纳入评估范围的资产存在抵押情况，这对该资产的交付使用会造成影响，评估人员通过和委托方及房地产开发企业进行交流沟通，并对收集的资料进行分析，确定该事项对此次评估最终价值的影响程度，通过核实，上述事项对房地产的价值影响较小，但仍需提醒评估报告使用者对此事项进行关注。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本事务所考虑的范围之内。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

第四部分 市场法评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的资产为委托方拟购置的房地产（含房地产所占用的土地价值），共计四项，具体情况如下：

①乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	1 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

②乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 2 层 2-201 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌房预许字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	2 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

③乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 30 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1584.36 平方米	分摊面积	430.57 平方米
总层数	31（-5）	所在层数	30 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

④乌鲁木齐水磨沟区振业街 55 号浩源大厦 1 栋 31 层；

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号	预售许可证号	乌房预许字 2018100736
产权面积	1643.46 平方米	分摊面积	394.90 平方米

总层数	31 (-5)	所在层数	31 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046014 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	未完工，正在建设期	预计交工时间	2019 年末
四至	北：大成尔雅，南：振业街，西：乌鲁木齐文化中心，东：会展大道		

二、资产概况

1. 资产分布情况

纳入评估范围内的资产为浩源大厦写字楼 1 栋 30 层、31 层，御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、栋 2 层 2-201 室，分别位于乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号、乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号。

2. 资产类型介绍

纳入评估范围的资产为待出售商品房，具体情况如下：

(一)、新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发的待出售商品房“浩源大厦”写字楼 1 栋 30 层、31 层

① 、评估对象范围

据评估人员现场勘察核实，该房地产项目还处于建设期。此次纳入评估范围的资产为“浩源大厦”写字楼 1 栋 30 层、31 层，该房地产设计为精装写字楼（此为交付使用的完全状态）。

② 、评估对象基本状况

评估对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号，四至为：北临大成尔雅，南临振业街，西临乌鲁木齐文化中心，东临会展大道。

此次纳入评估范围的资产位于“浩源大厦”写字楼 1 栋 30 层、31 层，该写字楼为地上 31 层、地下 5 层，共计 36 层，钢筋混凝土结构，预计 2019 年末完工。

③ 、评估对象区位状况

评估对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区振业街 55 号，地处乌鲁木齐市商业五级地价区。评估对象周边有新疆医科大学第二附属医院、恒大绿洲小区、天宁花苑小区、万科中央公园、新疆地矿局地质小区等；该区域临 33、105、502、

518、527 路等公交线路，交通相对便捷。评估对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

④、评估对象权属状况

评估对象已取得乌房预许字 2018100736 号《乌鲁木齐商品房预售许可证》、乌国用（2015）第 0046014 号《中华人民共和国土地使用权证》及建字第 650105201601043 号《中华人民共和国建设工程规划许可证》，依据房地合一原则，本次评估结果包含应分摊土地使用权价值。

新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发的待出售商品房“浩源大厦”写字楼存在抵押情况，评估师对该情况进行了必要的核实，并在评估报告中的“其他特别事项说明”中予以披露。

（二）、新疆东悦房地产开发有限公司开发的待出售商品房“御邸世家”商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、9 栋 2 层 2-201 室

①、评估对象范围

此次纳入评估范围的资产位于新疆东悦房地产开发有限公司开发的待出售商品房“御邸世家”商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、9 栋 2 层 2-201 室，该房地产设计为高档住宅，带装修、家具。

②、评估对象基本状况

评估对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号，北临七道湾北路西四巷，南临红光山路，西临小区道路，东临七道湾北路

此次纳入评估范围的资产位于新疆东悦房地产开发有限公司开发的待出售商品房“御邸世家”商住小区 9 栋 1 层 2-101 室、9 栋 2 层 2-201 室，据评估人员现场勘察核实，该房地产项目已建成并交付使用，该商住小区为 29 层的高层住宅，钢筋混凝土——板塔结合结构。

③、评估对象区位状况

评估对象坐落于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号，地处乌鲁木齐市住宅六级地价区。评估对象周边有乌鲁木齐市 53 中学、红光嘉苑小区、中国会展

九里、金河湾小区等；该区域临 78、101、532 路等公交线路，交通便捷。评估对象房地产所在区域的基础设施条件已达到“七通一平”：即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气、通暖和场地内平整。

④ 、评估对象权属状况

评估对象已取得乌房预许字 2016100392 号《乌鲁木齐商品房预售许可证》、乌国用（2015）第 0046015 号《中华人民共和国土地使用权证》及 650101201607130118.0129 号《中华人民共和国建筑工程施工许可证》，依据房地合一原则，本次评估结果包含应分摊土地使用权价值。

本次评估，对于委估资产评估人员以产权持有单位（房地产开发企业）提供的相关资料及房屋面积测绘报告确认房地产的合法产权及建筑面积等。

3. 土地权利状况

委估宗地土地所有权均属国家所有，根据乌鲁木齐市国土资源局颁发的《国有土地使用证》---- 乌国用（2015）第 0046014 号、证载土地使用者为：新疆嘉禧源房地产开发有限公司；《国有土地使用证》----乌国用（2015）第 0046015 号、证载土地使用者为：新疆东悦房地产开发有限公司；

4. 土地利用状况

乌国用（2015）第 0046014 号宗地：位于乌鲁木齐水磨沟区会展大道西侧，土地用途为：商服用地，土地开发程度为红线内外“七通一平”指通路、通供水、通排水、通电、通暖、通气、通讯、及红线内“场地平整”。地上主要建筑为：新疆嘉禧源房地产开发有限公司开发的待出售商品房“浩源大厦”写字楼。

乌国用（2015）第 0046015 号宗地：位于乌鲁木齐水磨沟区七道湾路西侧，土地用途为：商业用地、住宅用地，土地开发程度为红线内外“七通一平”指通路、通供水、通排水、通电、通暖、通气、通讯、及红线内“场地平整”。地上主要建筑为：新疆东悦房地产开发有限公司开发的待出售商品房“御邸世家”商住小区。

5、价格影响因素分析

（1）. 一般因素

①地理位置

乌鲁木齐是中国大陆现代化高速发展的新兴城市，高度集中的经济地位，政治

地位，资源地位，交通枢纽地位，超广的地域辐射面积，这些都促使乌鲁木齐拥有强大综合实力，成为西部核心城市。乌鲁木齐地处亚欧大陆中心，天山山脉中段北麓，准噶尔盆地南缘。西部和东部与昌吉回族自治州接壤，南部与巴音郭楞蒙古自治州相邻，东南部与吐鲁番地区交界，是欧亚大陆中部重要城市。

②土地及城市人口等

乌鲁木齐市下辖七区一县，总面积 14216.3 平方公里，人口 353 万。

③经济区位优势

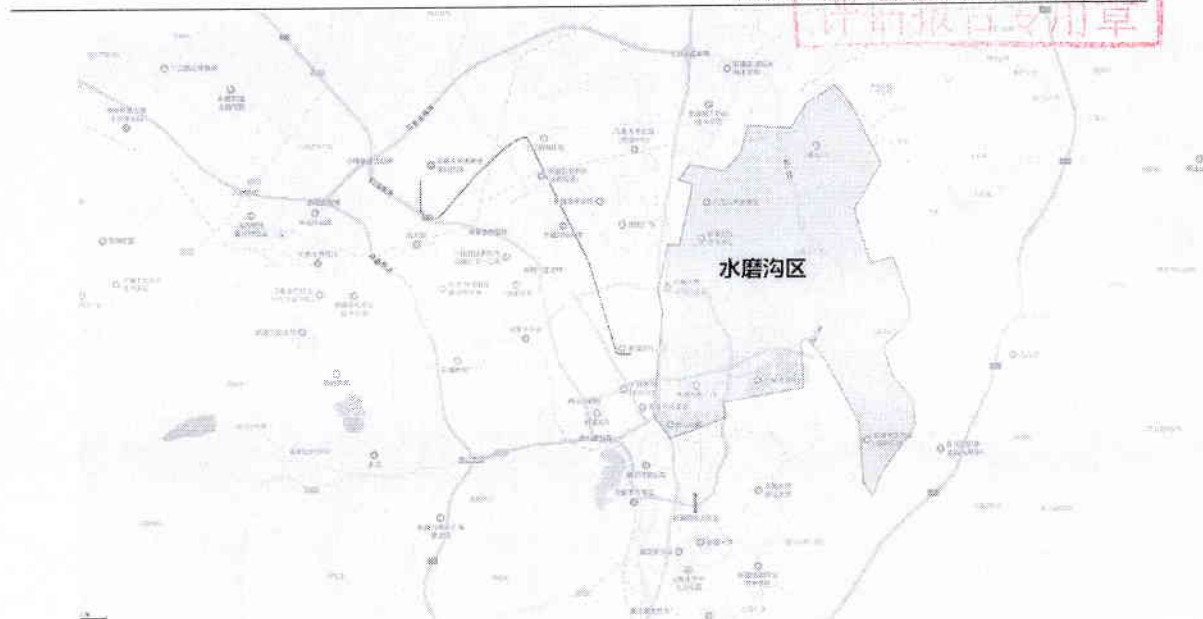
乌鲁木齐是第二座亚欧大陆桥经济带。中国西部地区重要的经济中心。乌鲁木齐毗邻中亚各国，自古以来就是沟通东西商贸的重要枢纽，对中亚地区具有较强的辐射作用。

2014 年实现地区生产总值（GDP）2510 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.5%。其中，第一产业实现增加值 30 亿元，增长 5.6%；第二产业实现增加值 955 亿元，增长 12.2%；第三产业实现增加值 1525 亿元，增长 9.3%。三次产业结构比例为 1.2：38.1：60.7。全年完成地方财政收入 452.97 亿元，比上年增长 13.0%。全年实现外贸进出口总额 82.85 亿美元，比上年增长 6.3%，其中：出口总额 72.17 亿美元，增长 12.8%；进口总额 10.68 亿美元，下降 23.6%。

②乌鲁木齐水磨沟区概况

水磨沟区，隶属于新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市，位于乌鲁木齐市的东北部，是乌鲁木齐市四个中心城区之一。坐落于准噶尔盆地南缘，天山山脉博格达峰西端北麓，现行区划南以红山路为界与天山区为邻，东南与大阪城区相连，西以河滩快速路为界与沙依巴克区、新市区相邻，北和东与米东区相连。

实行“区市共建，以市为主，科技厅归口管理，重大科技业务隶属科技部火炬中心”的管理体制，代表乌鲁木齐市委、市政府统一领导和“封闭管理”区内经济和社会事务，行使市一级人民政府的经济管理权限。



面积：辖区总面积约 277.56 平方公里。

交通：国际机场、铁路、公路三位一体。随着高铁、轻轨等重大交通项目的建设，交通优势愈加突出。

城区：水磨沟区辖 7 个街道、1 个乡；水磨沟街道、六道湾街道、苇湖梁街道、八道湾街道、新民路街道、南湖南路街道、南湖北路街道、七道湾乡，环境优美，基础设施配套完善。

根据《乌鲁木齐市城市总体规划 2009-2020 年》，乌鲁木齐水磨沟区主要以纺织、煤炭、电力、轻工、旅游、居住为建设重点。

6、市场背景分析

影响房地产价格的一般因素主要指影响城镇房地产总体水平的社会、经济、政策和自然因素等，内容包括城市经济发展水平、产业税收政策、人口与城镇发展、土地利用规划、房地产市场总体情况、同类房地产市场状况等。

乌鲁木齐是新疆维吾尔自治区首府，全疆政治、经济、文化中心，也是第二座亚欧大陆桥中国西部桥头堡和我国向西开放的重要门户。她地处亚欧大陆中心，天山山脉中段北麓，准噶尔盆地南缘。全市辖 7 区 1 县（天山区、沙依巴克区、新市区、水磨沟区、头屯河区、达坂城区、米东区、乌鲁木齐县），总面积 1.42 万平方公里，建成区面积 261.88 平方公里。

【地理位置】乌鲁木齐市位于亚欧大陆腹地，地处北天山北麓、准噶尔盆地南缘，地处东经 $86^{\circ} 37'33''$ - $88^{\circ} 58'24''$ ，北纬 $42^{\circ} 45'32''$ - $44^{\circ} 08'00''$ 。面积：全市面积按新区划调整后为 14216 平方千米，其中建成区面积 365.88 平方千米。海拔 580

米~920 米。自然坡度 12%~15%。地处天山山系北天山西段与东段的结合部，东、南、西三面环山，地势东南高、西北低，北为准噶尔盆地南缘。海拔 680-920 米，市区平均海拔 800 米。有乌鲁木齐河、头屯河、白杨河、柴窝堡湖等水系，乌鲁木齐河自西南向北斜贯市区。

乌鲁木齐市位于新疆中部，辖区东以恰克马克塔格至大河沿一线与吐鲁番市接壤；西以头屯河与昌吉市为界；南以喀拉塔格—克孜勒伊接南山矿区，突出部分折向东南，沿末日洛克—阿拉沟以东与托克逊县相连。在夏泽格山脊线 3 以南与和硕县毗连；西南与和静县为邻；北部沿博格达山脊与吉木萨尔县、阜康市、米泉市分界。

【自然资源】储量丰富。乌鲁木齐东有吐哈油田，南有塔里木油田，北有准东油田，西有克拉玛依油田。地下煤炭储量在百亿吨以上，可采煤层总厚度 80 米，素有“油海上的煤城”之称。湖盐、芒硝、石膏、油页岩、铜、锰、铁矿也有很大储量。拥有耕地 5.4 万公顷、牧草场 60 万公顷、野生草原植物 300 余种、可养殖水面 1604 公顷。热力、风力资源极为丰富，拥有我国西部最大的风力发电厂。

【旅游资源】独具特色。乌鲁木齐地势起伏剧烈，气候差异显著，有险峻的冰峰峡谷、出露完整的地质剖面、规模宏大的化石产地，是高山探险、滑冰滑雪、沙海猎奇、科学考察等活动的极好场所。从巍巍天山到古尔班通古特沙漠之间，依次分布着高山冰雪景观、高山亚高山草甸草原景观、山地森林景观、山地草原景观、山麓荒漠景观、沙漠景观。千变万化的垂直自然景观为科学考察和旅游观光提供了丰富的内容。乌鲁木齐市区有著名的红山、鉴湖、阅微草堂等“八景”，市郊有南山风景区、天山天池等旅游胜地。

【民族风情】多姿多彩。居住在乌鲁木齐的众多民族，团结和睦，共建家园，创造了多姿多彩、富有神奇魅力的民族文化。他们的民族风俗、宗教文化、建筑风貌、节日庆典、服饰装束、工艺土产、风味佳肴、娱乐习俗等构成了浓郁多姿的民族风情，独特的赛马、叼羊、姑娘追、达瓦孜表演、阿肯弹唱等民族文体活动以及边疆民族的能歌善舞、热情好客，对异国他乡的游客深具魅力。

【人口、人民生活和社会保障】

据第六次人口普查和 2016 年公安人口年报资料测算，年末全市常住人口 351.96 万人。

全年城镇居民人均可支配收入 34190 元，比上年增长 8.2%。其中，工资性收

入 20932 元，增长 7.1%；经营净收入 2503 元，增长 4.9%；财产净收入 2342 元，增长 2.9%；转移净收入 8413 元，增长 13.8%。城镇居民人均消费支出 27915 元，增长 12.8%；其中食品烟酒 8089 元，占消费支出的比重为 29.0%。

【气候条件】

乌鲁木齐属中温带大陆性干旱气候，春秋两季较短，冬夏两季较长，昼夜温差大。年平均降水量为 194 毫米，最暖的七、八月平均气温为 25.7℃，最冷的一月平均气温为-15.2℃。极端气温最高 47.8℃，最低-41.5℃。

乌鲁木齐深处大陆腹地，属于中温带大陆干旱气候区。气候特点是：温差大，寒暑变化剧烈；降水少，且随高度垂直递增；冬季寒冷漫长，四季分配不均，冬季有逆温层出现。每年 6 至 10 月是乌鲁木齐旅游的黄金季节，因为这段时间花木争艳，瓜果溢香。

【城市经济状况】

2016 年全年实现地区生产总值（GDP）2458.98 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.6%。其中，第一产业增加值 28.37 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 704.94 亿元，增长 1.7%；第三产业增加值 1725.67 亿元，增长 10.4%。二、三产业分别拉动经济增长 0.6 和 7.0 个百分点；三次产业结构为 1.1：28.7：70.2。按常住人口计算，全年人均地区生产总值 69565 元，增长 3.6%。

【城市建设、环境保护和安全生产】

全市建成区面积达到 436 平方公里，比上年增加 6.04 平方公里。其中：居住用地 148.80 平方公里，公共管理与公共服务用地 29.40 平方公里，工业用地 80.20 平方公里，道路与交通设施用地 68.60 平方公里，公用设施用地 21.90 平方公里。

城区绿化覆盖面积 2.93 万公顷，比上年增长 2.1%，建成区园林绿地面积 2.83 万公顷，增长 2.1%。建成区绿化覆盖率达 40.9%，比上年提高 0.6 个百分点；建成区绿地率 37.6%，提高 0.6 个百分点。

城市供水总量 2.97 亿立方米，比上年下降 0.5%，用水普及率 99.96%。天然气供气总量 30.78 亿立方米，增长 11.0%，燃气普及率 99.85%。供热总量 6685.06 万吉焦，增长 12.5%，供热面积 15003.30 万平方米，其中住宅 10100.70 万平方米，增长 15.6%。

道路长度 2314.03 公里，增长 3.5%；道路面积 3345.85 万平方米，增长 3.8%；

道路照明灯 13.46 万盏，增长 4.3%。桥梁 179 座，增加 5 座；其中立交桥 60 座，增加 2 座。

道路保洁面积 3311 万平方米，增长 9.5%。生活垃圾清运量 145.06 万吨，增长 4.7%；无害化处理量 138.81 万吨，增长 4.6%；生活垃圾无害化处理率达 95.7%。

营业性客货运输车辆 6.97 万辆。其中，出租汽车 1.23 万辆；城市公交车辆 0.47 万辆。每万人拥有公共汽车 17.29 标台。建成 BRT6 号线支线，新增和优化公交线路 30 条，试点开通定制公交线路 2 条。地铁 1 号线 14 座车站封顶，贯通区间 17.3 公里，首列电动客车接车进场。

完成加油站、储油库油气回收治理改造 191 座。改造换热站 116 座、老旧供热管网 190 公里。实施既有建筑供热计量及节能改造 506 万平方米，新增电采暖面积 92 万平方米，完成燃气锅炉烟气余热回收改造 1715 蒸吨。淘汰“黄标车”及老旧车辆 1.12 万辆。深化排污权有偿使用交易试点，减排二氧化硫 3740 吨、氮氧化物 7758 吨。全年空气优良天数达 246 天，优良率达 67.2%，环境空气质量持续改善。

全年共发生各类生产经营性安全事故 638 起，死亡 92 人。亿元 GDP 安全生产事故死亡人数 0.036 人，下降 20.0%；工矿商贸企业就业人员十万人生产安全事故死亡人数 2.054 人，增长 17.0%；道路交通万车死亡人数 1.996 人，下降 24.0%；煤矿百万吨死亡人数为 0。

【教育和科学技术】

年末共有普通高等学校 25 所；全年招生 5.16 万人，下降 1.6%；在校生 17.38 万人，下降 3.7%；毕业生 3.71 万人，下降 6.3%。

中等职业教育学校 38 所；全年招生 2.61 万人，增长 4.6%；在校生 6.29 万人，增长 3.4%；毕业生 1.58 万人，下降 8.6%。

普通高中 58 所；全年招生 2.19 万人，下降 6.3%；在校生 6.68 万人，下降 1.4%；毕业生 2.19 万人，增长 0.2%。

初中 95 所；全年招生 3.38 万人，增长 1.8%；在校生 10.04 万人，下降 1.2%；毕业生 3.42 万人，增长 0.2%。

小学 132 所；全年招生 3.98 万人，增长 1.9%；在校生 22.14 万人，增长 4.7%；毕业生 3.09 万人，增长 1.5%。

特殊教育学校 4 所; 全年招生 60 人, 下降 38.1%; 在校生 425 人, 下降 13.4%; 毕业生 122 人, 增长 19.6%。

幼儿园 400 所; 全年招生 3.30 万人, 增长 27.1%; 在园幼儿 8.50 万人, 增长 12.8%; 毕业幼儿 2.63 万人, 增长 5.2%。

小学学龄儿童净入学率 100%; 小学毕业升入初中升学率 100%; 初中毕业升入高中阶段升学率 64.1%。

全年投入市级教育经费 71.75 亿元, 比上年增长 1.9%。其中, 落实各类城乡义务教育保障资金 4.29 亿元, 发放普惠性、公益性民办幼儿园奖补资金 3482 万元。新(改)建中小学校 21 所、城乡学校少年宫 64 个。新建公办幼儿园 5 所, 实现农村适龄儿童免费入园。

全年争取自治区各类科技计划项目支持 830 项, 支持资金 1.3 亿元。年末拥有各类科研机构 78 个, 各类重点实验室 72 个, 其中, 国家级重点实验室 1 个, 自治区级重点实验室 47 个, 市级重点实验室 24 个。批准成立的工程技术研究中心 70 个, 其中国家级 3 个, 自治区级 22 个, 市级 45 个。组织实施 127 项重点产业关键技术研发和成果转化项目, 新增高新技术企业 45 家、创新型(试点)企业 44 家, 新建工程技术研究中心(重点实验室) 6 家。

全年受理专利申请 5769 件, 比上年增长 14.3%; 专利授权总量 2926 件, 其中, 发明 483 件, 占专利授权量的比重为 16.5%。技术市场登记技术合同 647 份, 合同成交金额 3.86 亿元, 其中, 技术交易额 3.79 亿元。

【房地产市场状况及住宅房地产市场状况】

2016 年全年乌鲁木齐楼市新建商品住宅成交 51227 套, 成交面积 557.83 万平方米, 成交金额 341.31 亿元。相比 2015 年 56361 套的住宅成交, 2016 年住宅成交同比微降 9.1%, 得益于契税全额补贴政策以及“2016 年全民购房季”活动的举办, 2016 年购房者抓住购房时机, 享受购房红利, 乌鲁木齐市楼市销售并未预冷。

乌鲁木齐城市骨架搭建也趋于成熟, 数据显示, 乌市交通部门除了确保地铁 1 号线 2018 年通车、2 号线一期工程 2019 年通车外, 还将陆续启动 3、4、5、6 号线的建设和乌昌轻轨、市区至南山中低速磁悬浮铁路 6 个轨道交通项目。地铁框架带来城市效率的提升, 而高铁经济则有效增强了城市吸附力, 双管齐下, 不但有效消除了乌鲁木齐的地域分界, 也让板块建设更加血肉丰满。

2016 年乌市新建商品住宅均价 6118.51 元/平方米, 相比 2015 年住宅均价

5654.27 元/平方米每平方米上涨了 400 多元。尽管近两年全国楼市整体下行，乌鲁木齐也处于去库存的状态之中，但在乌市契税财政补贴等各项利好政策的刺激下，乌鲁木齐楼市整体上仍保持平稳运行，房价也是稳中缓升，保持平稳。

2016 年乌市二手住宅成交 48366 套，环比上涨 33.51%，成交金额也突破 200 亿元。相较于新建商品住宅市场，2016 年乌市二手住宅成交量与其不相上下，且较往年上涨超三成。这与乌市 2016 年实行的二手住宅契税补贴政策有关，政策红利刺激楼市需求，再加上二手房多配套成熟、日趋完善，成为许多购房者的选择之一。另外，乌市二手房网签系统即将上线，正式运营后对二手房成交将有积极影响。

三、评估过程

1. 第一阶段：考察评估对象特征

评估人员依据委托方提供的相关资产和产权持有人的配合，对资产评估申报表中的房屋建筑物进行现场勘察，了解房屋建筑物的内外结构、功能性能、装修标准、数量质量以及地理位置等现状，并做出鉴定报告。对存在的差异进行适当的调整，做到表实相符。

2. 第二阶段：搜集资料

评估人员根据准则收集资料，包括房地产交易资料，各种网络交易平台、报纸上有关的信息，房地产销售商销售房产的资料，并根据评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。并保证收集资料的准确性。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员在现场勘查工作后，根据现场勘查结果以及房地产市场交易的调查情况，合理选出三个与评估对象状况相似的交易案例，分析评估对象与选取的三个交易案例在房地产位置、面积、用途、成交时间、环境条件、使用年限、房屋状况、交易条件等方面的差异，将评估对象与房地产市场交易案例进行因素修正，从而得出房屋建筑物的评估值。

4. 第四阶段：房地产评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“房地产评估技术说明”。

四、评估依据

（一）经济行为依据

1、上海源晗能源技术有限公司与新疆瑞智资产评估事务所签订的《资产评估

委托合同》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日起施行）。
2. 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
3. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产评估规范》（GB/T50291-1999）；
4. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
2. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
5. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号，2017 年 10 月 1 日起实施）；
6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；

(四) 产权依据

1. 乌房预许字 2018100736 号《乌鲁木齐商品房预售许可证》；
2. 乌房预许字 2016100392 号《乌鲁木齐商品房预售许可证》；
3. 乌国用（2015）第 0046014 号《中华人民共和国土地使用权证》；
4. 乌国用（2015）第 0046015 号《中华人民共和国土地使用权证》；
5. 建字第 650105201601043 号《中华人民共和国建设工程规划许可证》；
6. 650101201607130118.0129 号《中华人民共和国建筑工程施工许可证》；
7. 委托方提供的其他有关委估资产的产权证明文件。

（五）取价依据

1. 网站、期刊等公开渠道所取得的价格信息；
2. 评估人员现场勘查、核实资料及同类资产市场交易案例调查资料；
3. 资产评估常用数据与参与手册；
4. 评估师确认为必要的其他资料。

（六）其他依据

1. 委托方提供的《资产评估申报明细表》；
2. 委托方提供的其他有关资料。

五、评估方法

主要采用市场比较法进行评估。

1. 市场比较法

评估对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（1）可比实例的选取

评估人员对委估房地产的特点和实际情况进行详细分析，并研究委托方及产权持有方提供的资料，通过实地勘查、分析委估房地产的特点和对周边区域的调查，根据评估对象的特点和实际情况，经过比较分析，选取 A、B、C 三个交易案例为可比实例，并以选取的三个交易案例建立价格可比基础；

（2）编制比较因素条件说明表

根据待估对象和比较案例的特殊性以及房地产的一般条件要求，评估选择比较因素主要有：

a 交易日期：通过分析可比实例的成交日期至价值时点期间房地产价格的波动，进行交易日期修正；

b 交易情况：对存在的特殊交易情况进行分析，确定其对房地产价格的影响程度，进行交易情况修正；

c 区域因素：根据影响房地产价格的主要区位状况因素以及本次待估对象的特点，选取比较因素。影响待估对象价格的区域因素主要有：

- 1) 商业繁华程度：指区域的商业繁华度，如是否是区域的商服中心，人

流、车流量多大等，分为不繁华、一般、较繁华、繁华四个等级，以评估对象为100，每增加一个等级，相应往上修正2%。

2) 距商服中心距离:指评估对象到区域商服中心的距离远近。以评估对象为100，每增加或减少1000米，相应往下或往上修正2%。

3) 道路等级:指评估对象临街的道路是城市主干道、次干道、支路、街巷，以评估对象为100，每变动一个等级，相应修正2%。

4) 交通便捷程度:主要指城市公共交通的通达程度，如评估对象附近通过几条公共汽车、距公交车站的距离远近等，分为不便捷、一般、较便捷、便捷四个等级，以评估对象为100，每增加一个等级，相应往上修正2%。

5) 城市基础设施完备程度:指评估对象所在区域是否具备一定的城市基础设施，如供排水保证率、供电、汽保证率等，分为保证率95%以上、95-90%、90-85%、85-80%、80%以下五个等级，以评估对象为100，每变动一个等级，相应修正2%。

6) 社会公共服务设施完备程度:指评估对象周边是否具备一定的基本生活服务设施，如菜市场、商店、银行、邮局、酒店、学校、医疗设施等，分为不完备、一般、较完备、完备四个等级，以评估对象为100，每增加一个等级，相应往上修正3%。

7) 绿化景观:指评估对象附近以及小区的自然环境、绿化环境、人文环境等，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以评估对象为100，每增加一个等级，相应往上修正2%。

8) 环境质量:指评估对象附近以及小区的环境质量优劣状况、水环境质量、噪声程度、空气质量等，分为无污染、略有污染、有污染、污染较重、严重污染五个等级，以评估对象为100，每变动一个等级，相应修正2%。

9) 城市规划限制:指评估对象所在区域是否存在城市规划限制，分为有限制、一般限制、无限制三个等级，以评估对象为100，每变动一个等级，相应修正3%。

d 个别因素:根据影响房地产价格的主要实物状况因素以及本次待估对象的特点，选取比较因素。影响待估对象价格的个别因素主要有:

1) 结构因素:可分为钢结构、钢混、砖混、砖木等，以评估对象为100，每

相差一个等级修正 5%。

2)用途因素：用途相同，无需调整。

3)楼层因素：高层住宅以中间层为基准，计算调整系数，对每上下差一楼层进行调整。

4)建筑年限：每相差一成新，进行系数调整，一般为±2%。

5)朝向因素：南北朝向为基准，东西朝向调整系数-1%，北朝向-2%。

6)建筑面积：评估对象和可比实例的规模范围控制在 0.5-2 倍之间，一般无需调整，但涉及税收临界点时，适当调整范围为±2%。

7)地段等级：地段等级相同，无需调整。

8)平面布局：分为好、较好、一般、较差、差，每级距调整系数为±2%。

9)装修情况：分为好、较好、一般、较差、差，每级距调整系数为±10%。

10)物业管理：物业管理是影响评估对象价值的主要因素：分为好、较好、一般、较差、差，每级距调整系数为±2%

11)设备设施：包括电梯、空调、排风、采暖等，每相差一项，调整系数为±5%

12)临街状况：指评估对象是否临街，几面临街，分为不临街、一面临街、两面临街、三面临街、四面临街五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2%。

(3) 编制比较因素条件指数表

根据比较因素条件说明表中各个因素的比较，求取出交易情况修正值、交易日期修正值、区域因素修正值、个别因素修正值。

(4) 编制价格测算表并求出比准价格

通过比较因素条件指数表，计算出交易情况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数及个别因素修正系数，利用市场比较法计算公式：

评估对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

分别计算出选取的三个可比案例的比准价格。

(5) 确定测算结果

根据上述测算过程，求取三个比较案例测算的比准价格，再采用简单算术平均法将上述三个比准价格的简单算术平均数作为市场比较法的测算结果。

六、评估结果及分析

1. 评估结果

截止评估基准日，上海源哈能源技术有限公司委托评估的房地产评评估值为**5213.20**万元（大写人名币伍仟贰佰壹拾叁万贰仟元整）。具体见评估明细表。

序号	建筑物名称	物理状况			计量单位	建筑 面积/容积	评估价值	评估单价 (元/m ²)
		结构	总层数	所在层数				
1	浩源大厦 A 座 30 层	钢混	31 (-5)	30	m ²	1,584.36	22,656,348.00	14,300.00
2	浩源大厦 A 座 31 层	钢混	31 (-5)	31	m ²	1,643.46	23,501,478.00	14,300.00
3	御邸世家商住小区 9#楼一层 2-101	钢混	29	1	m ²	196.52	2,987,104.00	15,200.00
4	御邸世家商住小区 9#楼二层 2-201	钢混	29	2	m ²	196.52	2,987,104.00	15,200.00
合 计							52,132,034.00	

（一）典型案例

案例一：住宅(房屋评估明细表第 3 项)

1. 概况：

乌市水磨沟区会展中街 2800 号御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室

房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号	预售许可证号	乌 房 预 许 字 2016100392
产权面积	196.52 平方米	分摊面积	46.28 平方米
总层数	29 层	所在层数	1 层
土地使用权证号	乌国用 2015 第 0046015 号	结构	钢筋混凝土结构
房屋现状	已完工，可使用	装修情况	精装修，含家具
四至	北：七道湾北路西四巷，南：红光山路，西：小区道路，东：七道湾北路		

2.市场比较法计算：

（1）可比实例的选取

评估人员对委估御邸世家商住小区 9 栋 1 层 2-101 室的特点和实际情况进行详细分析，并研究委托方及产权持有方提供的资料，通过实地勘查、分析委估房地

产的特点和对周边区域的调查,根据评估对象的特点和实际情况,经过比较分析,选取 A、B、C 三个交易案例为可比实例,情况如下:

实例 A: 位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号,板塔结合,建筑面积 196.52 平方米,高档装修,高层,交易日期 2017 年 7 月,交易价格为 16,146.00 元/平方米。

实例 B: 位于乌鲁木齐市水磨沟区会展中街 2800 号,板塔结合,建筑面积 196.52 平方米,高档装修,中层,交易日期 2017 年 10 月,交易价格为 14,500.00 元/平方米。

实例 C: 位于乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 888 号,板楼结构,建筑面积 181 平方米,高档装修,低层,交易日期 2018 年 12 月,交易价格为 15,800.00 元/平方米。

(2) 编制比较因素条件说明表

根据待估对象和比较案例的特殊性以及房地产的一般条件要求,评估选择比较因素主要有: a 交易日期、b 交易情况、c 区域因素、d 个别因素

比较因素条件说明表

(3) 编制比较因素条件指数表

项目		待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
房产名称		浩源·御邸世家	浩源·御邸世家	浩源·御邸世家	绿城·百合公寓
地理位置		会展中街	会展中街	会展中街	红光山路
房产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积		196.52	196.52	196.52	181
交易时间		2018.12	2017.7	2017.10	2018.12
交易条件		正常	正常	正常	正常
交易价格		/	16146	14500	15800
区域因素	商业繁华程度	繁华	繁华	繁华	繁华
	距市中心距离	/	/	/	-1000
	道路等级	城市次干道	城市次干道	城市次干道	城市次干道

个别因素	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷
	城市基础设施完备程度	95%以上	95%以上	95%以上	95%以上
	社会公共服务设施完备程度	完备	完备	完备	完备
	绿化、景观	34%	34%	34%	45.00%
	环境质量	无污染	无污染	无污染	无污染
	城市规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	临街状况	四面	四面	四面	四面
	建筑结构	板塔结合	板塔结合	板塔结合	板楼
	平面布局	合理	合理	合理	合理
	建筑面积	一般	一般	一般	一般
	设备设施	完备	完备	完备	完备
	装修情况	高档装修	高档装修	高档装修	高档装修
个别因素	所处楼层	一二层	高层	高层	低层
	朝向	南北	南北	南北	南北
	新旧程度	18 年	18 年	18 年	15 年
	物业管理	2 元/m ² /月	2 元/m ² /月	2 元/m ² /月	2.80 元/m ² ·月

根据比较因素条件说明表中各个因素的比较，求取出交易情况修正值、交易日期修正值、区域因素修正值、个别因素修正值。

区域因素修正事项表

比较因素条件指数表

序号	区域因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
1	商业繁华程度	100	100	100	100
2	距市中心距离	100	100	100	102
3	道路等级	100	100	100	100
4	交通便捷度	100	100	100	100
5	城市基础设施完备程度	100	100	100	100

6	社会公共服务设施完备程度	100	100	100	100
7	绿化、景观	100	100	100	100
8	环境质量	100	100	100	100
9	城市规划限制	100	100	100	100
10	其他	100	100	100	100
合计		100	100	100	100.2
相对分值		100	100.00	100.00	100.20
调整系数		100/100	100/100	100/100	100/100

个别因素修正事项表

比较因素条件指数表

序号	个别因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
1	临街状况	100	100	100	100
2	建筑结构	100	100	100	95
3	平面布局	100	100	100	100
4	建筑面积	100	100	100	100
5	设备设施	100	100	100	100
6	装修情况	100	100	100	100
7	所处楼层	100	110	110	90
8	朝向	100	100	100	100
9	新旧程度	100	100	100	96
10	物业管理	100	100	100	100
合计		100	101	101	98.1
相对分值		100	101.00	101.00	98.10
调整系数		100/100	100/101	100/101	100/98

(4) 编制价格测算表并求出比准价格

通过比较因素条件指数表，计算出交易情况修正系数、交易日期修正系数、区域因素修正系数及个别因素修正系数，利用市场比较法计算公式：

评估对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

分别计算出选取的三个可比案例的比准价格。

因素条件说明表

序号	各项因素	待估对象	案例 A		案例 B		案例 C	
1	物业名称	浩源·御邸世家	浩源·御邸世家		浩源·御邸世家		绿城·百合公寓	
2	交易价格	——	16146		14500		15800	
3	交易情况修正	——	100 /	100	100 /	100	100 /	100
4	交易日期修正	——	100 /	102	100 /	102	100 /	100
5	区域因素修正	——	100 /	100.00	100 /	100.00	100 /	100.20
6	个别因素修正	——	100 /	101.00	100 /	101.00	100 /	98.10
7	比准价格	——	15,672.68		14,074.94		16,073.87	

(5) 确定测算结果

根据上述测算过程，求取三个比较案例测算的比准价格，再采用简单算术平均法将上述三个比准价格的简单算术平均数作为市场比较法的测算结果。

评估对象房地产单价=（实例 A 比准价格+实例 B 比准价格+实例 C 比准价格）/3

$$= (15600 + 14000 + 16000) / 3$$

$$= 15,200.00 \text{ 元/平米}$$

评估对象房地产价值=评估对象房地产单价×面积

$$= 15200 \times 196.52$$

$$= 2,987,104.00 \text{ 元}$$