



房地产估价报告

估价项目名称：新疆晟方房地产开发有限公司位于沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋 83 栋商铺房地产市场价值估价项目

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：任敏 （注册号：6520080020）

朱丽燕 （注册号：6520000017）

估价报告出具日期：2017 年 9 月 18 日

估价报告编号：中证房地产估字 2017-0935 号



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵法院的委托，我们对新疆晟方房地产开发有限公司位于沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋 83 栋商铺房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋一层、82 栋二层、82 栋三层，83 栋一层、83 栋三层的 32 套商业房地产（建筑面积合计 2707.59 m²）。属新疆晟方房地产开发有限公司未售出的商业房地产。

估价目的：对涉案房地产进行价值评估，为法院判案提供价值参考依据。

价值时点：2017 年 9 月 11 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及申请人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法进行估价，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 2017 年 9 月 11 日的估价结果如下：

估价对象在上述估价目的下于价值时点的市场价值为：人民币 13,613,690.00 元，大写金额：人民币壹仟叁佰陆拾壹万叁仟陆佰玖拾元整。

特别提示：

- 一、本次估价对象土地使用权用途为商业用地，本次评估价值为房地合一的价值；
- 二、产权情况：根据申请人提供的商铺资料，未见瑕疵事项。
- 三、其他情况：本估价报告中委托方与产权持有人不一致，提请报告使用者关注。

中证房地产评估造价集团有限公司



二〇一七年九月十八日



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》。

五、注册房地产估价师任敏已于 2017 年 9 月 11 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况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，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性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。

姓名	注册号	签名	签名日期
任敏	6520080020	中国注册房地产估价师 姓名 任 敏 注册号 6520080020	2017 年 9 月 18 日
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2017 年 9 月 18 日

二〇一七年九月十八日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南1巷26

联系电话：0991-4687542

二、估价机构方

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路61号中央金地1403-1406室

资质等级：国家建设部一级

证书编号：苏建房估证字JS10016号

有效期限：2016年8月25日至2019年10月21日

联系人：马晓东

联系电话：0991-4212388

三、估价对象

本次估价对象为新疆晟方房地产开发有限公司位于沙湾县三道河子镇68区乌鲁木齐西路82栋一层、82栋二层、82栋三层，83栋一层、83栋三层的32套商业房地产（建筑面积合计2707.59 m²）。属新疆晟方房地产开发有限公司未售出的商业房地产。估价对象财产范围包含委估面积的房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分以及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	沙湾县三道河子镇68区乌鲁木齐西路82栋83栋商铺房地产
	坐落	沙湾县三道河子镇68区乌鲁木齐西路82栋一层、82栋二层、82栋三层，83栋一层、83栋三层



$$\text{估价对象价格} = \text{交易实例价格} \times \frac{\text{正常情况价格分值}}{\text{交易情况修正分值}} \times \frac{\text{估价日期价格分值}}{\text{交易当时价格分值}} \times \frac{\text{估价对象区域影响分值}}{\text{交易实例区域影响分值}} \times \frac{\text{估价对象个别影响分值}}{\text{交易实例个别影响分值}}$$

具体评估时，根据委估房地产的用途和特点，分别选取三个与估价对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、市场状况、区位状况、权益状况、实物状况等五个方面进行综合修正计算得出估价对象的比准价格。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准选用收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2017 年 9 月 11 日的估价结果如下：

估价对象在上述估价目的下于价值时点的市场价值为：人民币 13,613,690.00 元，大写金额：人民币壹仟叁佰陆拾壹万叁仟陆佰玖拾元整。

商铺总价格详见下表：

序号	房号	房屋所有权人/使用人	房屋座落	规划用途	建筑面积 (m ²)	建成年月	结构	产权证号	评估值 (元)
1	商铺 82-113	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋一层	商业	68.19	2017	框架	无	443240
2	商铺 82-114	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋一层	商业	68.19	2017	框架	无	443240
3	商铺 82-115	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋一层	商业	68.19	2017	框架	无	443240
4	商铺 82-116	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋一层	商业	68.19	2017	框架	无	443240
5	商铺 82-117	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 82 栋一层	商业	68.19	2017	框架	无	443240



6	商铺 82-118	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋一层	商业	125.98	2017	框架	无	818870
7	商铺 82-209	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋二层	商业	101.73	2017	框架	无	406920
8	商铺 82-216	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋二层	商业	52.88	2017	框架	无	211520
9	商铺 82-217	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋二层	商业	52.88	2017	框架	无	211520
10	商铺 82-218	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋二层	商业	102.42	2017	框架	无	409680
11	商铺 82-313	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋三层	商业	52.88	2017	框架	无	158640
12	商铺 82-314	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋三层	商业	52.88	2017	框架	无	158640
13	商铺 82-315	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋三层	商业	52.88	2017	框架	无	158640
14	商铺 82-316	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋三层	商业	52.88	2017	框架	无	158640
15	商铺 82-317	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋三层	商业	52.88	2017	框架	无	158640
16	商铺 82-318	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 82栋三层	商业	102.42	2017	框架	无	307260
17	商铺 83-101	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 83栋一层	商业	107.85	2017	框架	无	701030
18	商铺 83-102	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路 83栋一层	商业	127.31	2017	框架	无	827520
19	商铺 83-103	新疆晟方房地产开发有限公司	沙湾县三道河子镇 68区乌鲁木齐西路	商业	127.43	2017	框架	无	828300



			83 栋一层						
20	商铺 83-104	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	127.43	2017	框架	无	828300
21	商铺 83-105	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	127.43	2017	框架	无	828300
22	商铺 83-106	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	127.59	2017	框架	无	829340
23	商铺 83-108	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	81.35	2017	框架	无	528780
24	商铺 83-109	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	61.05	2017	框架	无	396830
25	商铺 83-110	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	67.48	2017	框架	无	438620
26	商铺 83-112	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋一层	商业	58.42	2017	框架	无	379730
27	商铺 83-301	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋三层	商业	93.26	2017	框架	无	279780
28	商铺 83-302	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋三层	商业	103.42	2017	框架	无	310260
29	商铺 83-303	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋三层	商业	103.42	2017	框架	无	310260
30	商铺 83-304	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋三层	商业	103.42	2017	框架	无	310260
31	商铺 83-305	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋三层	商业	103.42	2017	框架	无	310260
32	商铺 83-314	新疆晟方房地产开发 有限公司	沙湾县三道河子镇 68 区乌鲁木齐西路 83 栋三层	商业	43.65	2017	框架	无	130950
		合计			2,707.59				13613690



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任敏	6520080020	中国注册房地产估价师 姓名 任敏 注册号 6520080020	2017年9月18日
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2017年9月18日

十四、实地查勘期

2017年9月11日。

十五、估价作业期

2017年9月11日至2017年9月18日。