

# 房地产估价报告

估价项目名称：新疆维吾尔自治区融资担保有限责任公司与新疆西部能源产业链有限公司、乌鲁木齐市金诺聚友企业管理咨询有限公司、单如杨、马小萍借款合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区解放南路 8 号新疆国际大巴扎 2 栋 4 区 37 套商业房地产市场价值估价报告

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师：黄湘江 注册号 6520030019  
俞斌智 注册号 6520070029

估价报告出具日期：二〇一七年十月十五日

估价报告编号：宏昌房估字[2017]第 20090 号



估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法及收益法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年八月二日的估价结果为人民币 20,656,000.00 元（大写：人民币贰仟零陆拾伍万陆仟元整）。具体详见下表：

序号	房产证号	房号	楼层	面积 (平方米)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产评估价值
1	乌房权证乌市天山区字第 2007006555号	G348	负一层	32.71	20673.99	676,000.00
2	乌房权证乌市天山区字第 2007006557号	G349	负一层	26.41	20673.99	546,000.00
3	乌房权证乌市天山区字第 2007006559号	G350	负一层	27.17	20673.99	562,000.00
4	乌房权证乌市天山区字第 2007006561号	G351	负一层	25.16	20673.99	520,000.00
5	乌房权证乌市天山区字第 2007006564号	G352	负一层	25.14	20673.99	520,000.00
6	乌房权证乌市天山区字第 2007006566号	G355	负一层	33.62	20673.99	695,000.00
7	乌房权证乌市天山区字第 2007006567号	G356	负一层	34.02	20673.99	703,000.00
8	乌房权证乌市天山区字第 2007006569号	G357	负一层	34.28	20673.99	709,000.00
9	乌房权证乌市天山区字第 2007006570号	G358	负一层	34.67	20673.99	717,000.00
10	乌房权证乌市天山区字第 2007006572号	G359	负一层	16.35	20673.99	338,000.00
11	乌房权证乌市天山区字第 2007006573号	G360	负一层	16.35	20673.99	338,000.00
12	乌房权证乌市天山区字第 2007006575号	G361	负一层	33.12	20673.99	685,000.00
13	乌房权证乌市天山区字第 2007006578号	G367	负一层	28.46	20673.99	588,000.00
14	乌房权证乌市天山区字第 2007006580号	G368	负一层	29.31	20673.99	606,000.00
15	乌房权证乌市天山区字第 2007006582号	G369	负一层	27.06	20673.99	559,000.00
16	乌房权证乌市天山区字第 2007006583号	G373	负一层	36.26	20673.99	750,000.00
17	乌房权证乌市天山区字第 2007006585号	G375	负一层	37.00	20673.99	765,000.00
18	乌房权证乌市天山区字第 2007006586号	G377	负一层	16.35	20673.99	338,000.00
19	乌房权证乌市天山区字第 2007006587号	G378	负一层	14.17	20673.99	293,000.00
20	乌房权证乌市天山区字第 2007006588号	G404	负一层	24.42	20673.99	505,000.00
21	乌房权证乌市天山区字第 2006106966号	B308	二层	52.14	21460.32	1,119,000.00
22	乌房权证乌市天山区字第 2006106967号	B323	二层	22.48	21460.32	482,000.00
23	乌房权证乌市天山区字第 2006106968号	B324	二层	32.46	21460.32	697,000.00



24	乌房权证乌市天山区字第 2006106969号	B349	二层	23.04	21460.32	494,000.00
25	乌房权证乌市天山区字第 2006106970号	B359	二层	5.73	21460.32	123,000.00
26	乌房权证乌市天山区字第 2006106971号	B370	二层	7.07	21460.32	152,000.00
27	乌房权证乌市天山区字第 2006106972号	B413	二层	7.68	21460.32	165,000.00
28	乌房权证乌市天山区字第 2006106973号	B461	二层	8.40	21460.32	180,000.00
29	乌房权证乌市天山区字第 2006106974号	B564	二层	4.80	21460.32	103,000.00
30	乌房权证乌市天山区字第 2006106975号	B569	二层	4.88	21460.32	105,000.00
31	乌房权证乌市天山区字第 2006106976号	B586	二层	19.88	21460.32	427,000.00
32	乌房权证乌市天山区字第 2007014286号	C314	三层	121.12	14894.82	1,804,000.00
33	乌房权证乌市天山区字第 2007014287号	C319	三层	47.21	14894.82	703,000.00
34	乌房权证乌市天山区字第 2007014288号	C326	三层	84.76	14894.82	1,262,000.00
35	乌房权证乌市天山区字第 2007014289号	C329	三层	33.85	14894.82	504,000.00
36	乌房权证乌市天山区字第 2007014291号	C334	三层	43.70	14894.82	651,000.00
37	乌房权证乌市天山区字第 2007014293号	C380	三层	18.23	14894.82	272,000.00
合计						20,656,000.00

特别提示说明:

1. 至价值时点, 委托方及产权持有人未提供委估房地产对应的土地使用权证。
2. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值, 其已包含土地使用权价

值。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所  
法定代表人



二〇一七年十月十五日

王霞

