



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2017)新01执733号】案件中涉及的抚顺星城房地产开发公司名下的位于抚顺市望花区古城子路366号楼建筑面积9,971.88平方米(其中：住宅建筑面积为3,865.02 m²、门市建筑面积为2,658.04 m²、地下室建筑面积为3,083.65 m²、库房建筑面积为365.17 m²，国有出让土地使用权面积按分均摊)房地产的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年4月20日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法及成本法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值详细清单如下：

一、住宅评估明结果细表

序号	单元间号	建筑面积(m ²)	修正后评估单价(元/m ²)	评估总额
1	1单元301号	76.41	2,677	204,573
2	1单元303号	99.52	2,677	266,446
3	1单元403号	99.52	2,711	269,819
4	1单元1103号	99.52	2,948	293,428
5	1单元1201号	76.41	2,999	229,174
6	1单元1203号	99.52	2,982	296,800
7	1单元1703号	99.52	3,152	313,664
8	1单元1802号	55.49	3,186	176,772
9	1单元1803号	99.52	3,186	317,037
10	1单元2001号	76.41	3,270	249,890
11	1单元2002号	55.49	3,253	180,533
12	1单元2003号	99.52	3,253	323,782
13	1单元2101号	76.41	3,304	252,480
14	1单元2102号	55.49	3,287	182,414
15	1单元2103号	99.52	3,287	327,155



中证房地产评估造价集团有限公司

16	1单元 2202号	55.49	3,321	184,294
17	1单元 2203号	99.52	3,321	330,528
18	1单元 2302号	55.49	3,355	186,175
19	1单元 2402号	55.49	3,389	188,056
20	2单元 301号	99.52	2,677	266,446
21	2单元 401号	99.52	2,711	269,819
22	2单元 501号	99.52	2,745	273,191
23	2单元 601号	99.52	2,779	276,564
24	2单元 801号	99.52	2,847	283,310
25	2单元 1101号	99.52	2,948	293,428
26	2单元 1201号	99.52	2,982	296,800
27	2单元 1401号	99.52	3,050	303,546
28	2单元 1701号	99.52	3,152	313,664
29	2单元 1801号	99.52	3,186	317,037
30	2单元 1901号	99.52	3,220	320,410
31	2单元 2001号	99.52	3,253	323,782
32	2单元 2101号	99.52	3,287	327,155
33	2单元 2103号	76.41	3,270	249,890
34	2单元 2201号	99.52	3,321	330,528
35	2单元 2202号	55.49	3,321	184,294
36	2单元 2203号	76.41	3,304	252,480
37	2单元 2301号	99.52	3,355	333,901
38	2单元 2302号	55.49	3,355	186,175
39	2单元 2303号	76.41	3,338	255,069
40	2单元 2401号	97.91	3,389	331,817
41	2单元 2403号	76.41	3,372	257,659
42	1单元 1202号	92.01	2,982	274,403
43	1单元 302号	115.71	2,677	309,792
44	2单元 301号	115.71	2,677	309,792
45	总计	3865.02		11,913,971

二、门市评估结果明细表

序号	门牌号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总额
1	1号门市	126.7	5,023	636,414
2	3号门市	184.28	4,320	796,049
3	4号门市	213.77	4,219	901,964
4	5号门市	117.42	4,119	483,637
5	6号门市	119.92	4,018	481,887
6	8号门市	242.39	3,767	913,144
7	15号门市	570.46	6,028	3,438,505
8	17号门市	265.11	7,032	1,864,307
9	18号门市	229.92	6,530	1,501,355
10	19号门市	103.69	3,416	354,168

地址:乌鲁木齐市沙依巴克区明园西路66号名明园石油花园三期4栋3单元201 电话及传真:0991-4212388



中证房地产评估造价集团有限公司

11	20号门市	249.23	6,530	1,627,447
12	26号门市	202.49	3,265	661,120
13	366-3楼2号门市	32.66	4,270	139,444
14		2658.04		13,799,438

三、地下室评估结果如下:

地下室(车库): 7,020,588元

四、库房评估结果明细表

序号	库房位置	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额
1	1号库房	24.41	2400	58,584
2	2号库房	9.55	2400	22,920
3	3号库房	19.12	2400	45,888
4	4号库房	19.12	2400	45,888
5	5号库房	26.99	2400	64,776
6	6号库房	23.21	2400	55,704
7	7号库房	6.66	2400	15,984
8	8号库房	54.22	2400	130,128
9	9号库房	25.93	2400	62,232
10	10号库房	21.94	2400	52,656
11	11号库房	21.94	2400	52,656
12	12号库房	25.93	2400	62,232
13	13号库房	54.22	2400	130,128
14	14号库房	6.66	2400	15,984
15	15号库房	25.27	2400	60,648
16		365.17		876,408

评估总价: 人民币 3361 万元

33610405.

评估单价: 人民币 3371 元/平方米

大写金额: 人民币叁仟叁佰陆拾壹万元整

特别提示: 1、本估价报告自 2018 年 5 月 4 日起一年内有效。

2、委托方在使用本报告时, 请注意本报告中的估价假设和限制条件, 并且报告的全文作为一个不可分割的整体, 仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人: 王军

二〇一八年五月四日



中证房地产评估造价集团有限公司

70	12号库房	25.93	2400	62,232
71	13号库房	54.22	2400	130,128
72	14号库房	6.66	2400	15,984
73	15号库房	25.27	2400	60,648
		365.17		876,408

评估总价：人民币 3361 万元

评估单价：人民币 3371 元/平方米

大写金额：人民币叁仟叁佰陆拾壹万元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018.5.4
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018.5.4

十二、实地查勘期

估价师于 2018 年 4 月 20 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018 年 4 月 20 日至 2018 年 5 月 4 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二〇一八年五月四日