

房地产估价报告

估价项目名称：新疆兴财投资发展有限责任公司与新疆华强房地产开发有限公司、巴州博斌建筑安装有限公司、巴州佳晟置业有限责任公司买卖合同纠纷一案涉及的库尔勒市塔指西路6号天河美苑8号楼74套住宅房地产价值评估报告

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：二〇一八年一月五日

估价报告编号：宏昌房估字[2018]第20001号

新疆兴财投资发展有限责任公司买卖合同纠纷一案涉及的库尔勒市塔指西路6号天河美苑8号楼74套住宅房地产价值评估报告

71	天河美苑8号楼2905	住宅	29	钢混	2013	101.95	
72	天河美苑8号楼2906	住宅	29	钢混	2013	141.85	
73	天河美苑8号楼2907	住宅	29	钢混	2013	127.51	
74	天河美苑8号楼2908	住宅	29	钢混	2013	116.47	
合计						8800.1	

于估价期日相关当事人未提供《房屋所有权证》、《土地使用权证》。

估价目的：受乌鲁木齐市中级人民法院委托，对新疆兴财投资发展有限责任公司与新疆华强房地产开发有限公司、巴州博斌建筑安装有限公司、巴州佳晟置业有限责任公司买卖合同纠纷一案涉及的住宅房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一七年十二月二十八日。

价值类型：市场价值。

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，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年十二月二十八日的估价结果为人民币 27,111,000.00 元（大写：人民币贰仟柒佰壹拾壹万壹仟元整）。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有人	结构	建筑年代	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	房产评估值 (元)	备注
1	天河美苑8号楼1801	巴州佳晟置业有限责任公司	钢混	2013	116.47	2,945.83	343,000.00	
2	天河美苑8号楼2007		钢混	2013	127.51	2,985.83	381,000.00	
3	天河美苑8号楼2008		钢混	2013	116.47	2,985.83	348,000.00	
4	天河美苑8号楼2101		钢混	2013	116.47	3,005.83	350,000.00	
5	天河美苑8号楼2102		钢混	2013	127.51	3,005.83	383,000.00	
6	天河美苑8号楼2103		钢混	2013	141.85	3,005.83	426,000.00	
7	天河美苑8号楼2104		钢混	2013	77.07	3,005.83	232,000.00	
8	天河美苑8号楼2105		钢混	2013	101.95	3,005.83	306,000.00	
9	天河美苑8号楼2106		钢混	2013	141.85	3,005.83	426,000.00	
10	天河美苑8号楼2107		钢混	2013	127.51	3,005.83	383,000.00	
11	天河美苑8号楼2108		钢混	2013	116.47	3,005.83	350,000.00	
12	天河美苑8号楼2201		钢混	2013	116.47	3,025.83	352,000.00	
13	天河美苑8号楼2202		钢混	2013	127.51	3,025.83	386,000.00	
14	天河美苑8号楼2203		钢混	2013	141.85	3,025.83	429,000.00	
15	天河美苑8号楼2204		钢混	2013	77.07	3,025.83	233,000.00	
16	天河美苑8号楼2205		钢混	2013	101.95	3,025.83	308,000.00	

18	天河美苑8号楼2206	钢混	2013	141.85	3,025.83	429,000.00	
19	天河美苑8号楼2207	钢混	2013	127.51	3,025.83	386,000.00	
19	天河美苑8号楼2208	钢混	2013	116.47	3,025.83	352,000.00	
20	天河美苑8号楼2301	钢混	2013	116.47	3,045.83	355,000.00	
21	天河美苑8号楼2302	钢混	2013	127.51	3,045.83	388,000.00	
22	天河美苑8号楼2303	钢混	2013	141.85	3,045.83	432,000.00	
23	天河美苑8号楼2304	钢混	2013	77.07	3,045.83	235,000.00	
24	天河美苑8号楼2305	钢混	2013	101.95	3,045.83	311,000.00	
25	天河美苑8号楼2306	钢混	2013	141.85	3,045.83	432,000.00	
26	天河美苑8号楼2307	钢混	2013	127.51	3,045.83	388,000.00	
27	天河美苑8号楼2308	钢混	2013	116.47	3,045.83	355,000.00	
28	天河美苑8号楼2401	钢混	2013	116.47	3,065.83	357,000.00	
29	天河美苑8号楼2402	钢混	2013	127.51	3,065.83	391,000.00	
30	天河美苑8号楼2403	钢混	2013	141.85	3,065.83	435,000.00	
31	天河美苑8号楼2404	钢混	2013	77.07	3,065.83	236,000.00	
32	天河美苑8号楼2405	钢混	2013	101.95	3,065.83	313,000.00	
33	天河美苑8号楼2406	钢混	2013	141.85	3,065.83	435,000.00	
34	天河美苑8号楼2407	钢混	2013	127.51	3,065.83	391,000.00	
35	天河美苑8号楼2408	钢混	2013	116.47	3,065.83	357,000.00	
36	天河美苑8号楼2501	钢混	2013	116.47	3,085.83	359,000.00	
37	天河美苑8号楼2502	钢混	2013	127.51	3,085.83	393,000.00	
38	天河美苑8号楼2503	钢混	2013	141.85	3,085.83	438,000.00	
39	天河美苑8号楼2504	钢混	2013	77.07	3,085.83	238,000.00	
40	天河美苑8号楼2505	钢混	2013	101.95	3,085.83	315,000.00	
41	天河美苑8号楼2506	钢混	2013	141.85	3,085.83	438,000.00	
42	天河美苑8号楼2507	钢混	2013	127.51	3,085.83	393,000.00	
43	天河美苑8号楼2508	钢混	2013	116.47	3,085.83	359,000.00	
44	天河美苑8号楼2602	钢混	2013	127.51	3,105.83	396,000.00	
45	天河美苑8号楼2603	钢混	2013	141.85	3,105.83	441,000.00	
46	天河美苑8号楼2604	钢混	2013	77.07	3,105.83	239,000.00	
47	天河美苑8号楼2605	钢混	2013	101.95	3,105.83	317,000.00	
48	天河美苑8号楼2606	钢混	2013	141.85	3,105.83	441,000.00	
49	天河美苑8号楼2607	钢混	2013	127.51	3,105.83	396,000.00	
50	天河美苑8号楼2608	钢混	2013	116.47	3,105.83	362,000.00	
51	天河美苑8号楼2701	钢混	2013	116.47	3,125.83	364,000.00	
52	天河美苑8号楼2702	钢混	2013	127.51	3,125.83	399,000.00	
53	天河美苑8号楼2703	钢混	2013	141.85	3,125.83	443,000.00	
54	天河美苑8号楼2704	钢混	2013	77.07	3,125.83	241,000.00	
55	天河美苑8号楼2705	钢混	2013	101.95	3,125.83	319,000.00	
56	天河美苑8号楼2706	钢混	2013	141.85	3,125.83	443,000.00	
57	天河美苑8号楼2707	钢混	2013	127.51	3,125.83	399,000.00	
58	天河美苑8号楼2708	钢混	2013	116.47	3,125.83	364,000.00	

59	天河美苑8号楼2801	钢混	2013	116.47	3,145.83	366,000.00	
60	天河美苑8号楼2802	钢混	2013	127.51	3,145.83	401,000.00	
61	天河美苑8号楼2803	钢混	2013	141.85	3,145.83	446,000.00	
62	天河美苑8号楼2804	钢混	2013	77.07	3,145.83	242,000.00	
63	天河美苑8号楼2805	钢混	2013	101.95	3,145.83	321,000.00	
64	天河美苑8号楼2806	钢混	2013	141.85	3,145.83	446,000.00	
65	天河美苑8号楼2807	钢混	2013	127.51	3,145.83	401,000.00	
66	天河美苑8号楼2808	钢混	2013	116.47	3,145.83	366,000.00	
67	天河美苑8号楼2901	钢混	2013	116.47	3,165.83	369,000.00	
68	天河美苑8号楼2902	钢混	2013	127.51	3,165.83	404,000.00	
69	天河美苑8号楼2903	钢混	2013	141.85	3,165.83	449,000.00	
70	天河美苑8号楼2904	钢混	2013	77.07	3,165.83	244,000.00	
71	天河美苑8号楼2905	钢混	2013	101.95	3,165.83	323,000.00	
72	天河美苑8号楼2906	钢混	2013	141.85	3,165.83	449,000.00	
73	天河美苑8号楼2907	钢混	2013	127.51	3,165.83	404,000.00	
74	天河美苑8号楼2908	钢混	2013	116.47	3,165.83	369,000.00	
合计				8800.1		27,111,000.00	

特别提示说明:

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值, 其均已包含土地使用权价值。
2. 于估价期日相关当事人均未提供估价对象房屋所有权证及土地使用权证, 本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。
3. 已设立抵押的情况, 本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



二〇一八年一月五日

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄湘江	6520030019		2018年1月5日
俞斌智	6520070029		2018年1月5日

二〇一八年一月五日