

# 房地产估价报告

估价项目名称: 乌鲁木齐市头屯河区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对(2018)新0106执391号案中位于五家渠青经开南区和顺南二街609号新疆总部基地29栋2单元102、202、302、402、502、602室共计6宗涉案房地产价值进行评估

估价委托人: 乌鲁木齐市头屯河区人民法院

房地产估价机构: 新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 罗炳章(注册号: 6520040066)、杨和江(注册号: 6520150011)

估价报告出具日期: 二〇一八年十月二十五日

估价报告编号: 中创信估价字(2018)9-101号

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

### 一、估价对象

估价对象是位于五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 102、202、302、402、502、602 室的共计 6 宗办公房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积合计为 1066.27 m<sup>2</sup>）及相应土地使用权，包含满足办公房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。规划用途为办公。

### 二、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年九月十二日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

采比较法作为基本方法确定房地产市场价值。

### 六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2018 年 9 月 12 日的市场价值为人民币 5580860 元，大写：人民币伍佰伍拾捌万零捌佰陆拾元整，单位价格详见评估明细表（表 1）。

### 七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇一八年十月二十五日



新疆中创信房地产评估有限公司

TEL: 2846828 13579235793

### 表 1 乌鲁木齐市头屯河区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司

#### 对 (2018) 新 0106 执 391 号案中位于五家渠青经开南区和顺南二街 609 号 新疆总部基地 29 栋 2 单元 102、202、302、402、502、602 室共计 6 宗涉案房地产价值评估明细表

序号	坐落	规划用途	结构	建成年代 (年)	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单位价值 (元/m <sup>2</sup> )	房地产价值 (元)
房地产 1	五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 102 室	办公	框架	2015	1/6	152.52	5234	798290
房地产 2	五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 202 室	办公	框架	2015	2/6	182.75	5234	956514
房地产 3	五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 302 室	办公	框架	2015	3/6	182.75	5234	956514
房地产 4	五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 402 室	办公	框架	2015	4/6	182.75	5234	956514
房地产 5	五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 502 室	办公	框架	2015	5/6	182.75	5234	956514
房地产 6	五家渠青经开南区和顺南二街 609 号新疆总部基地 29 栋 2 单元 602 室	办公	框架	2015	6/6	182.75	5234	956514
合计						1066.27		5580860

备注：上述 6 宗办公房地产建筑面积以新疆地王房地产开发有限公司提供的新疆总部基地一期 29 号办公楼面积测量报告书（实测）（测量报告编号：诚成测字（201607052）记载为准，如与最终房屋所有权证书面积不一致，评估价值应作调整。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十五日



## 二、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)郑重声明:

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、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,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2018年9月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料,未经估价委托人书面同意,不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2018年10月25日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2018年10月25日

### 协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津		王天津	2018年10月25日