

## 房地产估价报告

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2018）新0104执1403号案中位于奎屯市市区团结广场团结东街1幢265、275、364、365、366、367、368、369、387、（388，389）、390、391、392、393、394、395、396、（397，398）、399、400、403、404、405号共计23宗涉案房地产价值进行评估

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

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：二〇一八年九月六日

估价报告编号：中创信估价字(2018)8-91号

## 一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

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

估价对象是位于奎屯市市区团结广场团结东街1幢265、275、364、365、366、367、368、369、387、(388,389)、390、391、392、393、394、395、396、(397,398)、399、400、403、404、405号的23宗成套商业房地产(以下简称估价对象),财产范围是房屋(建筑面积合计为2402.69m<sup>2</sup>)及相应土地使用权,包含满足商业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。规划用途为商业服务。

### 二、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

### 三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇一八年八月十三日作为取价依据。

### 四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

采收益法作为基本方法确定房地产市场价格。

### 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8月13日的市场价值为人民币14886806元,大写:人民币壹仟肆佰捌拾捌万陆仟捌佰零陆元整,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

二〇一八年九月六日



表1 乌鲁木齐市新市区人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对(2018)新0104执1403号案中位于奎屯市市区团结广场团结东街1幢265、275、364、365、366、367、368、369、387、(388, 389)、390、391、392、393、394、395、396、(397, 398)、399、400、403、404、405号共计23宗涉案房地产价值评估明细表

序号	房屋所有权人	坐落	产权证号	规划用途	结构	登记时间	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	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢265号	奎屯市房权证奎字第00092332号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	2/7	106.32	9442	1003873
房地产2	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢275号	奎屯市房权证奎字第00092325号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	2/7	113.50	9442	1071667
房地产3	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢364号	奎屯市房权证奎字第00092316号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	198.56	5869	1165349
房地产4	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢365号	奎屯市房权证奎字第00092303号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	92.22	5869	541239
房地产5	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢366号	奎屯市房权证奎字第00092301号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	92.22	5869	541239
房地产6	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢367号	奎屯市房权证奎字第00092324号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	92.22	5869	541239
房地产7	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢368号	奎屯市房权证奎字第00091173号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	106.31	5869	623933
房地产8	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢369号	奎屯市房权证奎字第00092329号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	141.10	5869	828116
房地产9	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢387号	奎屯市房权证奎字第00092310号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	120.59	5869	707743
房地产10	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢388号,389号	奎屯市房权证奎字第00092313号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	172.62	5869	1013107
房地产11	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢390号	奎屯市房权证奎字第00092305号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	69.71	5869	409128
房地产12	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢391号	奎屯市房权证奎字第00092307号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	86.31	5869	506553
房地产13	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结东街1幢392号	奎屯市房权证奎字第00092302号	商业服务	钢筋混凝土	2015-10-26	4/7	66.75	5869	333066

房地 产 14	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢393号	奎屯市房权证奎字第 00092323号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	51.23	5869	300669
房地 产 15	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢394号	奎屯市房权证奎字第 00092321号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	91.87	5869	539185
房地 产 16	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢395号	奎屯市房权证奎字第 00092340号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	69.48	5869	407778
房地 产 17	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢396号	奎屯市房权证奎字第 00091175号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	69.48	5869	407778
房地 产 18	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢397号, 398号	奎屯市房权证奎字第 00092339号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	225.36	5869	1322638
房地 产 19	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢399号	奎屯市房权证奎字第 00092314号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	130.43	5869	765494
房地 产 20	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢400号	奎屯市房权证奎字第 00092326号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	88.08	5869	516942
房地 产 21	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢403号	奎屯市房权证奎字第 00092330号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	88.08	5869	516942
房地 产 22	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢404号	奎屯市房权证奎字第 00092327号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	89.43	5869	524865
房地 产 23	文金祝、苏玉珍	奎屯市市区团结广场-团结 东街1幢405号	奎屯市房权证奎字第 00092309号	商业 服务	钢筋混 凝土	2015-10-26	4/7	50.82	5869	298263
合计								2402.69		14886806

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇一八年九月六日

## 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8月13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9月6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9月6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9月6日