

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：原告许辉宗与被告王琴、徐章潮、新疆易安居房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案：对新疆易安居房地产开发有限责任公司名下位于呼图壁镇六街一街坊易安居 20 栋二层（呼图壁县中央御景花园 20#20-2-2、3、4 号）商业房地产市场价值评估项目

估价委托人：新疆维吾尔自治区奇台县人民法院

房地产估价机构：新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：周红敏 注册号—6520070019

朱少剑 注册号—6520000021

估价报告出具日期：2019 年 9 月 10 日

估价报告编号：金信（2019）房评（估）字第 CJ-09002 号

一、致估价委托人函

新疆维吾尔自治区奇台县人民法院：

接受贵院（2019）新 2325 执恢 316 号《新疆维吾尔自治区奇台县人民法院评估委托书》的委托，新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司（以下简称“本公司”）依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国物权法》及国家有关规定，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘、调查和收集了相关资料，经过客观、公正的评估、分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果报告如下：

（一）估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

（二）估价对象：

(1)名称：原告许辉宗与被告王琴、徐章潮、新疆易安居房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案：对新疆易安居房地产开发有限责任公司名下位于呼图壁镇六街一街坊易安居 20 栋二层（呼图壁县中央御景花园 20#20-2-2、3、4 号）房地产市场价值评估项目

(2)权属：新疆易安居房地产开发有限责任公司所有；

(3)坐落：委估对象位于呼图壁镇六街一街坊易安居 20 栋二层房地产（呼图壁县中央御景花园 20#20-2-2、3、4 号）；

(4)用途：商业；

(5)修建年代：2016 年；

(6)结构：钢混结构；

(7)评估范围：因委托方未提供《不动产权证》，经注册房地产估价师在呼图壁县不动产权登记中心查询资料得知，新疆易安居房地产开发有限责任公司名下呼图壁县中央御景花园 20#20-2 号建筑面积为 736.97 平方米，20#20-3 号建筑面积为 632.72 平方米，20#20 4 号建筑面积为 741.57 平方米。本次评估范围为建筑面积共计 2111.26 平方米的

商业房屋所有权及所分摊的国有商业用地土地使用权价值，不包含房屋内部的动产及权利人债权债务等其他财产及权益。

(三) 价值时点：2019年9月1日。

(四) 价值类型：市场价值。

(五) 估价方法：比较法、收益法。

(六) 估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点2019年9月1日的房地产市场价值为：

估价对象公开市场价值：小写人民币：916.50万元；

大写人民币：玖佰壹拾陆万伍仟元整；

单位价值：4341元/平方米。

估价对象	估价方法及结果		确定的估价结果	
	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
新疆易安居房地产开发有限责任公司名下位于呼图壁镇六街一街坊易安居 20 栋二层 房地产	4341	916.50		
合计		916.50		

估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失！使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆金信房地产土地评估测绘咨询有限公司

法定代表人签章：



2019年9月7日

三、注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(一) 我们在本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。

(二) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(三) 我们与本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。

(四) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(五) 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》形成意见和结论，撰写本估价报告。

(六) 本估价报告中的估价对象由中国注册房地产估价师朱少剑于2019年9月1日进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。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。

(七) 没有人对本报告提供重要专业帮助。

(八) 本报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

(九) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

中国注册房地产估价师： 周红敏 注册号---6520070019



中国注册房地产估价师： 朱少剑 注册号-----6520000021

