

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号:新嘉评字[2019]J100 号

估价项目名称:孙战伟、曹艳芬位于奇台县昌吉西路 2 区 12 丘
98 栋 2-A 区 177 号、2-A 区 178 号“蒙奇商业
广场”(现为荣盛购物中心)二层商业房地产
市场价格评估

估价委托方:奇台县人民法院

房地产估价机构:新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

注册房地产估价师:姚秀萍 注册证号:6520120009

李 红 注册证号:6520120007

估价报告出具日期:2019 年 11 月 15 日

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址:昌吉市长宁南路 88 号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

致估价委托人函

奇台县人民法院:

受您委托,本公司对位于奇台县昌吉西路 2 区 12 丘 98 栋 2-A 区 177 号、2-A 区 178 号“蒙奇商业广场”二层的商业房地产在二〇一九年十月二十二日的市场价格进行了评估,报告如下:

一、估价目的

评估估价对象房地产市场价值,为法院司法裁定提供价值参考依据。

二、估价对象:

估价对象位于奇台县昌吉西路“蒙奇商业广场”(现为荣盛购物中心)二层 2 套商业房地产,财产范围包括建筑物、应分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

委估对象至估价期日已办理不动产登记手续(大证)。房屋产权人及土地使用权人:奇台县蒙奇房地产开发有限公司,不动产证号:新 2017 奇台县不动产权第 0000163 号,房屋建筑面积 99826.71 平方米,共 1585 套房,结构为框剪,总层地上四层。使用权类型为出让,土地使用权面积为 55006 平方米,用途:商业。

根据委托本次评估 2 套商业房,根据奇台县不动产登记中心出具的《说明》现购买人为孙战伟、曹艳芬,办理了预告登记,未办理产权转移手续。估价对象位于二层,建筑面积共 67.52 平方米。土地终止日期 2051 年 9 月 10 日,至估价期日剩余使用年限为 32 年。至估价时点未进行土地分摊。

三、价值时点

根据估价目的及现场勘察日期确定价值时点为二〇一九年十月二十二日

四、价值类型

1、价值类型及定义

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

本次估价结果为估价对象在价值时点2019年10月22日的房地产市场价值,未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象应分摊的土地价值及室内二次装修价值,但不包括动产、债权债务等。

五、估价方法: 采用比较法、收益法

六、估价结果

委托评估位于奇台县昌吉西路2区12丘98栋“蒙奇商业广场”(现为荣盛购物中心)2套商业房地产(二层)在二〇一九年十月二十二日的客观市场价值为:

总 价:291552.00元

大写金额(人民币): 贰拾玖万壹仟伍佰伍拾贰元整

评估明细表

房号	现产权人	楼层	评估面积 m ²	用途	单价 (元/m ²)	评估值(元)
2-A区177号	孙战伟、曹艳芬	二层	33.76	商业	4318	145776
2-A区178号		二层	33.76	商业	4318	145776
	合计		67.52			291552

七、关于估价结果使用的特别说明

1、估价结果包含估价对象应分摊的土地价值。

2、以上内容摘自估价报告书,欲了解本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。特此函告

八、致函日期:二〇一九年十一月十五日

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

法定代表人:陆强

二〇一九年十一月十五日

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

总 价:291552.00 元

大写金额(人民币): 贰拾玖万壹仟伍佰伍拾贰元整

评估明细表

房号	现产权人	楼层	评估面积 m ²	用途	单价 (元/m ²)	评估值(元)
2-A区177号	孙战伟、曹艳芬	二层	33.76	商业	4318	145776
2-A区178号		二层	33.76	商业	4318	145776
	合计		67.52			291552

十一、估价人员:

估价师姓名	估价师注册号	估价师签名	签名日期
姚秀萍	6520120009		2019.11.15
李红	6520120007		2019.11.15

十二、实地查勘期: 二〇一九年十月二十二日至二〇一九年九月六日

十三、估价作业期: 二〇一九年十月二十二日至二〇一九年十一月十五日

新疆嘉诚房地产评估测绘有限责任公司

二〇一九年十一月十五日

