

人控委司法

乌鲁木齐市米东区

号照注) 山新制份出汽机表册书照委司法评估本

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 乌鲁木齐市米东区稻香南路银河王朝二期 2#-1 号楼 205 室涉执
在建工程房地产司法鉴定评估

估价委托人: 乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构: 新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 薛 山 (注册号 6520020009)

吴晓丹 (注册号 6520150007)

估价报告编号: 新国通房估字 (2019) 第 11113 号

估价报告出具日期: 二〇一九年十二月六日





致估价委托人

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：位于乌鲁木齐市米东区稻香南路银河王朝二期 2#-1 号楼 205 室在建工程房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含出让金）及公共服务设施；不包括估价对象所在楼栋未建工程、动产、债权债务、特许经营权、等其他财产或权益；估价对象房屋建筑面积为 204.25 平方米，位于楼幢总层数 28 层的第 2 层，设计及规划用途：商业；建筑结构：框剪，该在建工程建设单位为新疆光银恒瑞房地产开发有限公司。

价值时点：2019 年 11 月 6 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：成本法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
位置		评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
市场价值	乌鲁木齐市米东区稻香南路银河王朝二期 2#-1 号楼 205 室	7,776 元	薛山 1,588,248
大写 (人民币元)		壹佰伍拾捌万捌仟贰佰肆拾捌元整	

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 12 月 6 日至 2020 年 12 月 5 日。(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一九年十二月六日



估价师声明

我们郑重声明：

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. 估价报告中的分析、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。
4. 注册房地产估价师对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。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《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 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师薛山于 2019 年 11 月 15 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
薛			2019.12.6
吴晓丹			2019.12.6