

1、本次评估价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2、本次评估价值包括房屋、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

3、依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素对估价对象市场价值的影响。

五、 估价方法

本次估价采用比较法和收益法。

六、 估价结果

根据估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2018年10月29日）的评估价值为人民币 3741207 元（人民币叁佰柒拾肆万壹仟贰佰零柒元整），评估单价 4537 元/平方米。

七、使用估价报告、估价结果有关的特别提示

1、估价对象用途为商业用房，购房合同记载宗地为住宅用地，本次评估未考虑改变土地用途相关费用，提请报告使用者注意。

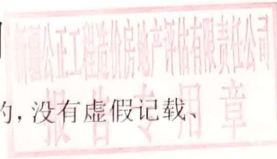
2、以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

二零一八年十二月七日

法定代表人：刘勇

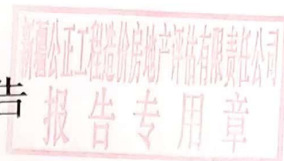
估 价 师 声 明



1. 我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孟福全、刘勇于2018年10月29日对估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	中国注册房签名估价师	日期
刘 勇	6520000025	姓名 刘勇 注册号 6520000025	2018.12.7
孟福全	6520060007	姓名 孟福全 注册号 6520060007	2018.12.7

房地产估价结果报告



一、估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

院 长：张永江

地 址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖东路南一巷 26 号

二、房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

法定代表人：刘 勇

住 所：乌市人民路 139 号新宏信大厦 1107 室

估价资格等级：贰级

证书编号：新建估证 2-018

三、估价目的

对申请执行人樊建江与被执行人乔金执行一案中所涉及的房地产市场价值进行评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

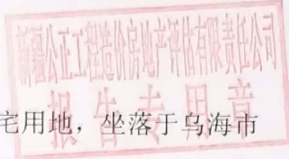
四、估价对象

(一)、估价对象范围：

估价对象为乔金所有的内蒙古自治区乌海市太阳神酒店西附属 1 号楼酒店房地产，评估范围包括房屋（不含加建部分）、室内装修、不可搬移的设施设备及分摊的土地使用权。

(二)、估价对象基本状况：

8



1、土地基本状况：

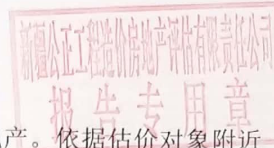
估价对象所占宗地为国有土地，用途为住宅用地，坐落于乌海市西卓子山街海南广场北侧太阳神酒店西附属 1 号楼酒店，土地分摊面积不详，使用权人为乔金；宗地为矩形，四至为：东临太阳神酒店、南临西卓子山街、西临新辉宾馆、北临换热站。土地地表平坦，地层稳定，土地开发程度为七通一平（通上水、通下水、通路、通电、通暖、通讯、通天然气、土地平整）。

2、建筑物基本状况：

估价对象为内蒙古自治区乌海市海南区乌海市西卓子山街海南广场北侧太阳神酒店西附属 1 号楼地下一层至地上一层房地产，建筑面积为 824.67 平方米（其中地下一层建筑面积 409.81 平方米，一层建筑面积 414.86 平方米），用途为商业，房屋所有权人为乔金。该楼建成于 2007 年，地下一层地上三层混合结构商业楼，外墙玻璃幕墙；估价对象位于地下一层至地上一层，南北向，层高均为 4.2 米；地下一层现状为经营台球室，50 瓷砖地面，涂料墙面，石膏板吊顶，卫生间瓷砖地面、墙面，建有收银台；一层地面高于门厅约 1 米，现经营餐厅，80 瓷砖地面，东西为玻璃幕墙，木艺造型吊顶，5 个格挡雅座，3 个包厢（内部 80 瓷砖地面、玻璃墙面及背景墙、石膏板二级吊顶），卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、铝合金吊顶，建有木制吧台室，有上下水、电、暖、电信设施正常使用。室内装修维护较好，建筑物维护较好。于价值时点房屋已出租经营且被乌鲁木齐市中级人民法院查封。

五、价值时点

经与委托方协商，以实地查勘日 2018 年 10 月 29 日作为本次估价



九、估价方法

本次评估所涉及的房地产为商业用途房地产。依据估价对象附近类似房地产交易、租赁情况市场调查，估价对象附近类似房地产交易可比实例很少故不采用比较法进行评估；估价对象附近有类似房地产出租收益实例，故可以采用收益法进行评估；估价对象为临街商业楼中的部分房产，不宜采用成本法评估；估价对象为近年建成房产，能正常使用，也无重新规划、开发计划，故不采用假设开发法；综上所述最终确定采用收益法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。故本次评估采用报酬资本化法中的全剩余寿命模式进行评估，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V-收益价值

A_i -未来第 i 年的净收益

Y_i -未来第 i 年的报酬率

n -收益期

十、估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 29 日的估价结果为人民币 3741207 元(人民币叁佰柒拾肆万壹仟贰佰零柒元整),评估单价 4537 元/平方米。

相关结论详见估价技术报告;使用本估价报告及结果必须符合估

价的假设和限制条件。



十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘勇	6520000025		2018.12.1
孟福全	6520060007		2018.12.1

十二、实地查勘期：

本次估价的实地查勘日期为 2018 年 10 月 29 日 15 点 30 分至 2018 年 10 月 29 日 16 点 50 分。

十三、估价作业期：

本次估价作业期为 2018 年 9 月 26 日至 2018 年 12 月 7 日。

