

房地产估价报告

估价项目名称：李立位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号
日月星城高层公寓商铺 12 室房地产价值的评估

委托方：乌鲁木齐市米东区人民法院

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

估价人员： 颜洁林 （注册证号：6520170011）
陈应林 （注册证号：6520060035）

估价作业日期：2018 年 11 月 14 日 - 2018 年 12 月 12 日

估价报告出具日期：2018 年 12 月 12 日

估价报告编号：新德旺房估字第 201804082 号

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我单位接受委托，对李立位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓商铺 12 室房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人土地租赁合同纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

李立名下的位于乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓商铺 12 室，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修价值及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

房屋共有人	李立			
房屋所有权证号	新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0025662 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区稻香中路 952 号日月星城高层公寓商铺 12 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
/	/	2	212	31
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积（m ² ）	土地面积（m ² ）
钢混	2014	商业	354.38	92.76
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
单独所有	/	商品房	出让	2017 年 06 月 02 日

三、价值时点：2018 年 11 月 14 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：本次估价采用的价值标准是公开市场价值

1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2018 年 11 月 14 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、室内装修价值及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值、债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法：

比较法和收益法

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 11 月 14 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥4822757 元

大写金额：人民币肆佰捌拾贰万贰仟柒佰伍拾柒元整

评估单价：13609 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2018 年 12 月 12 日起至 2019 年 12 月 11 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2018年12月12日



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：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，我们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
- 4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、【GB/T 50899-2013】《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价方、申请人已进入现场，注册房地产估价师颜洁林、估价员江策等人已于2018年11月27日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘并进行记录，其他注册房地产估价师未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 6、当事人如需提请复议，自收到评估报告起五日内，向委托法院提出复议申请。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师为：

序号	姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 颜洁林 注册号 6520170011	日期
1	颜洁林	6520170011	颜洁林	2018年12月12日
2	陈应林	6520060035	中国注册房地产估价师 姓名 陈应林 注册号 6520060035	2018年12月12日