



# 新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于呼图壁县六街26区35院1幢9-03、9-04号商业用途房地产市场价值进行了估价。

### 一、估价对象

新疆嘉泰房地产开发有限公司名下位于呼图壁县六街26区35院1幢9-03、9-04号商业用途房地产，用途为商业，现状为新建、空置，建筑面积分别为86.72平方米、88.39平方米，建筑结构为框架结构。

### 二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

### 三、价值时点

本次评估价值时点依据委托时点确定为2019年1月3日

### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

本公司经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断。

### 六、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在价值时点2019年1月3日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：883956元

大写金额：捌拾捌万叁仟玖佰伍拾陆元整



# 新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

建筑面积共计：175.11 平方米

(注：货币种类为人民币)

## 评估结果汇总表

金额单位：人民币元

估价方法 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
9-03 (86.72 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	451174	424342	437763
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	5202.65	4893.24	5048
9-04 (88.39 m <sup>2</sup> )	总价 (元)	459862	432513	446193
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	5202.65	4893.24	5048
汇总评估价值	总值 (元)	911036	856855	883956
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )	5202.65	4893.24	5048

## 七、特别提示

1、根据呼图壁县不动产登记局出具不动产权证明及呼图壁县房地产管理所出具的查询结果，本次评估结果为估价对象在产权完整条件下的价格水平。

2、至价值时点估价对象已被呼图壁法院查封，依据本次估价目的，本次估价未考虑其已查封状况对其市场价值的影响。

3、经估价师现场查勘，估价对象 9-03 号、9-04 号现状为一间大开间，尚未分割，故本次评估按整体评估，不进行差异修正。

4、经估价师现场查勘，估价对象公共部分设施设备装修尚未安装完善，本次评估结果未考虑至价值时点后需续建投入成本的影响。

5、其他情况：若估价对象以估算价值进入市场进行交易买卖，估价对象应缴纳增值税及附加、印花税、交易手续费等交易税费，本次估价未扣除上述二次转让相关税费，提请报告使用者特别注意。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2019年2月20日





# 新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师刘世杰与李新江于2019年1月16日对估价对象周边环境、物业外部及房屋内部布局、朝向、层高等进行了实地查勘并进行了现场勘测记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章。

注册房地产估价师	注册号	估价师签名	签名日期
刘世杰	6520040079	 中国注册房地产估价师 姓名 刘世杰 注册号 6520040079	2019.2.20
李新江	6520150008	 中国注册房地产估价师 姓名 李新江 注册号 6520150008	2019.2.20