

房地产估价报告



馳遠天合
CHIYUAN TIANHE

估价报告编号：新驰天中房估字（2020）第 2-181 号

估价项目名称：新疆大顺房地产开发有限公司所有位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号 7 栋 1 至 4 层房地产价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨 波（注册号：6520050039）

高文生（注册号：6520050036）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 23 日



致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定，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），遵照客观、公正、科学、独立的原则，在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上，经认真分析和详细测算之后，现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为新疆大顺房地产开发有限公司所有位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山南路 1168 号 7 栋 1 至 4 层，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、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；房屋建筑面积为 1992.37 平方米的办公用房及分摊的 1081.8 平方米土地使用权；法定用途及实际用途均为办公；楼栋总层数五层，估价对象所在层数为一至四层，建筑结构为混合结构；权属人为新疆大顺房地产开发有限公司，《房屋所有权证》、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载证号：乌房权证新市区字第 2009349857 号，《国有土地使用证》证号：乌国用（2009）第 0026083 号。

三、价值时点：2020 年 9 月 16 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：



估价结果汇总表

房屋所有权证	坐落	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
乌房权证新市区字第 2009349857号	新市区鲤鱼山南路 1168号7栋1至4层	办公	1-4	1992.37	8103	16144174

总价大写金额：人民币壹仟陆佰壹拾肆万肆仟壹佰柒拾肆元整

单价大写金额：人民币捌仟壹佰零叁元每平方米

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。
- 2、房屋估价结果财产范围包括建筑物（含室内二次装修）及分摊的土地使用权价值。
- 3、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。
- 4、估价人员到小区物业实地调查，该房屋截至现场查勘之日 2020 年 9 月 20 日未查询到暖气费、物业费、水费、电费是否欠缴的相关结果，处置时是否存在该项费用，需向相关部门核实，特请使用人注意！
- 5、本估价结果不应作为价格实现的保证。
- 6、本估价结果使用期限自 2020 年 9 月 23 日—2021 年 9 月 22 日。
- 7、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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年九月二十三日

