

# 房地产估价报告

估价报告编号：新精宏估字（2019）第024号

估价项目名称：中科建设开发总公司位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公1、2、3、4  
房地产市场价值的评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆精宏房地产估价所（有限责任公司）

注册房地产估价师：姚 炜 注册房地产估价师 6519970014

张新明 注册房地产估价师 6520070002

估价报告出具日期：二零一九年九月二十日

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)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、谨慎原则,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:为乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象:估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾红光山路 2888 号乌鲁木齐绿地中心 101 栋 19 层办公 1、2、3、4;本次评估财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值,不包含二次装修价值)、包括分摊土地使用权价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《商品房预售合同》记载,房屋所有权人:中科建设开发总公司,本次评估总建筑面积:989.91 平方米(其中办公 1 建筑面积:539.94 平方米;办公 2 建筑面积:213.29 平方米;办公 3 建筑面积:115.77 平方米;办公 4 建筑面积:120.91 平方米),规划用途:办公用房,建筑年代:2017 年 4 月,钢筋混凝土结构地下二层、地上二十五层,估价对象位于第十九层。中科建设开发总公司以出让方式取得该宗土地使用权,国有土地使用证号:乌国用(2014)第 0040674 号,地类(用途):商业,估价对象对应分摊土地使用权总面积 46.26

平方米(其中:办公1分摊土地使用权面积:25.23平方米,办公2分摊土地使用权面积:9.97平方米,办公3分摊土地使用权面积:5.41平方米,办公4分摊土地使用权面积:5.65平方米),终止日期:2053年09月03日,截至价值时点剩余土地使用年限为33.98年。

三、价值时点:2019年9月12日(现场勘查日期);

四、价值类型:市场价值(是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额);

五、估价方法:比较法、收益法

六、估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2019年9月12日的房地产市场价格如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法(50%)	收益法(50%)	估价结果
		总价(万元)	1215.97	
中科建设开发总公司位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公1、2、3、4房地产	单价(元/平方米)	12283	11573	11929
	总价(万元)	1180.81		
房地产市场价值	大写金额	人民币壹仟壹佰捌拾万零捌仟壹佰元整		

分户估价结果一览表

序号	不动产权证号	估价对象	预测建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	乌房预水字第15491149号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公1	539.94	25.23	11929	644.06
2	乌房预水字第15491110号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公2	213.29	9.97	11929	254.42
3	乌房预水字第15491120号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公3	115.77	5.41	11929	138.1
4	乌房预水字第15491113号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公4	120.91	5.65	11929	144.23
合计			989.91	46.26		1180.81

特别提示:

- 1、因财产拍卖日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 2、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)



法定代表人

姚

二零一九年九月二十日

## 目 录

一、估价师声明.....	7
二、估价的假设和限制条件.....	8
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价原则.....	13
(八) 估价依据.....	16
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	19
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘日期.....	19
(十三) 估价作业日期.....	19
四、附件.....	20
(一) 委托书.....	20
(二) 现场勘查记录表.....	20
(三) 估价对象位置示意图.....	20
(四) 估价对象外观、内部状况照片、周围环境、景观照片.....	20

(五) 估价对象权属证明及其他评估资料 .....	20
(六) 房地产估价机构营业执照 .....	20
(七) 房地产估价机构资质证书 .....	20
(八) 注册房地产估价师注册证书 .....	20

## 一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明:

(一)我们在本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。

(二)本估价报告中的分析、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。

(三)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(四)我公司估价人员已于2019年9月12日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况;并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议,我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任。

(五)我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,也与有关估价委托人及估价利害关系人没有个人利益。

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 1、一般假设

① 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

② 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；

③ 任何有关估价对象的运作方式，程序均符合国家、地方的有关法律、法规；

④ 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响；

⑤ 本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的，假设拍卖财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提；

⑥ 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响；

⑦ 本估价报告结果没有考虑快速变现，税费转稼等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整；

⑧ 本估价报告根据委托方提供的相关产权登记资料进行评估，如后期办理产权登记建筑面积发生变化，应以最终证载面积为准，房地产价值需做相应调整。

2、未定事项假设：根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《商品房预售合同》记载，估价对象土地用途、宗地面积等信息清晰



明确，本次评估不存在未定事项假设。

3、**背离事实假设：**根据委托方提供的评估资料及估价人员现场查勘情况，估价对象证载用途与估价对象的实际利用现状一致，本次评估不存在背离事实假设。

4、**不相一致假设：**估价对象的证载用途与实际用途一致，房屋所有权人与房屋所有权人一致；估价所依据的用途或权利人、名称、地址一致；本次评估不存在不相一致假设。

5、**依据不足假设：**估价委托方根据估价需要提供足以反应估价对象状况的评估资料《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《商品房预售合同》，经估价人员尽职调查，估价对象所需评估信息记载清晰。故本次评估不存在依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告是受乌鲁木齐市中级人民法院委托，评估中科建设开发总公司位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾红光山路 2888 号乌鲁木齐绿地中心 101 栋 19 层办公 1、2、3、4 房地产市场价格，按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、房屋产权人未到场配合，估价人员对估价对象维护利用现状进行查勘，本次评估财产范围包括建筑物价值（包含基础配套设施设备价值，不包含二次装修价值）、包括分摊土地使用权价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及

时通知我们进行更正，否则，报告误差部分及受影响部分无效。

5、本估价报告有效期为壹年，即二零一九年九月二十日至二零二零年九月十九日，如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上，我们对此结果造成的损失不承担责任。

### 三、其他需要特殊说明的事项

1、根据绿地集团乌鲁木齐置业有限公司提供的契税缴纳凭证获悉，估价对象已足额缴纳房屋买卖契税。绿地集团乌鲁木齐置业有限公司截至价值时点未收到产权人交纳房屋专项维修基金票据，经估价人员尽职调查，亦无法获悉房屋专项维修基金交纳情况，该费用不影响本次估价结果，待估价对象完成拍卖时根据相关规定予以交纳。

2、根据上海深长城物业管理有限公司乌鲁木齐分公司出具的《乌鲁木齐绿地中心 101 栋 19 层 01.02.03.04 号房间物业费及暖气费明细》记载，截至价值时点 2019 年 9 月 12 日，物业费共欠交 105910.74 元，暖气费共欠交 43556.04 元，合计欠交金额 149466.78 元（大写金额：人民币壹拾肆万玖仟肆佰陆拾陆元柒角捌分），分户详细欠交费用情况见附件明细表。该费用不影响本次估价结果，待拍卖实现时该费用如发生变化请根据物业提供实际欠费情况为准，该欠交费用如何支付以法院具体裁定为准。

3、待拍卖实现时，买受人办理产权登记手续请与绿地集团乌鲁木齐置业有限公司置业顾问联系办理。

4、由乌鲁木齐市不动产登记中心提供的《协助执行通知书（回执）》[（2018）新 01 执 582 号]记载，估价对象已被乌鲁木齐市中级人民法院查封，查封期限为叁年，自 2019 年 4 月 30 日始至 2022 年 4 月 29 日止。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人:

委托人: 乌鲁木齐市中级人民法院

地址: 乌鲁木齐市南湖东路南一巷26号

联系人: 金鑫

联系电话: 0991-4683167

#### (二) 房地产估价机构:

名称: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

地址: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

法定代表人: 姚 炜

营业执照注册号: 91650100731800474G

资质级别: 一 级

证书编号: 新建估证【2015】1-004号

有效期限: 2018年12月25日至2019年12月25日

联系电话: 0991-2633135

#### (三) 估价目的:

为乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供服务。

#### (四) 估价对象:

##### 1、估价对象的财产范围:

财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值,不包含二次装修价值)、包括分摊土地使用权价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 2、估价对象基本状况:

估价对象预登记一览表

序号	不动产权证号	估价对象	产权人	用途	预测建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
1	乌房预水字第15491149号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公1	中科建设开发总公司	办公	539.91	25.23
2	乌房预水字第15491110号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公2	中科建设开发总公司	办公	213.29	9.97
3	乌房预水字第15491120号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公3	中科建设开发总公司	办公	115.77	5.41
4	乌房预水字第15491113号	水磨沟区七道湾红光山路2888号乌鲁木齐绿地中心101栋19层办公4	中科建设开发总公司	办公	120.91	5.65
合计					989.91	46.26

房屋所有权人: 中科建设开发总公司, 坐落: 乌鲁木齐市水磨沟区七道湾红光山路 2888 号乌鲁木齐绿地中心 101 栋 19 层办公 1、2、3、4, 房屋用途: 商业用房(办公用房), 本次评估总建筑面积为 989.91 平方米。

## 3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘: 估价对象四至: 东临绿地中心规划道路, 南临绿地中心蓝海大厦, 西临绿地中心商业区, 北临绿地中心售楼部; 根据委托方提供的《商品房预售合同》记载, 该宗地土地面积为 50136.61 平方米, 本次估价对象对应分摊土地使用权面积为 46.26 平方米; 规划用途为商业, 土地使用年限自 2013 年 09 月 03 日至 2053 年 09 月 03 日止; 宗地形状较规则, 地势平整, 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

## 4、建筑物基本状况:

估价对象于 2017 年 4 月竣工, 钢筋混凝土结构地下二层、地上二十五层, 估价对象位于第十九层, 层高 3.9 米, 截至价值时点, 估价对象有供水、

排水、供电、通讯、照明等系统，设施设备配置齐全，性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘，承重物件完好，承重墙和非承重墙均无轻微裂缝，地基基础有足够承载能力，无不均匀沉降，室外墙面贴砖局部刷防雨涂料；估价对象室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，钢化玻璃防盗门，钢化玻璃窗，市政集中供暖（地暖），根据估价人员现场查勘，结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为97%。

（五）价值时点：2019年9月12日（现场勘查日期）

（六）价值类型：

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在估价时点的公开市场价值。

2、用途：商业用房（办公）。

3、本次评估包含建筑物及分摊土地使用权价值，不包含二次装修价值。

4、币种为人民币

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

（七）估价原则：

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任

何单位和个人的影响,应凭借自己的专业知识,经验和职业道德进行估价。所谓“客观”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感,好恶和偏见,应按照事物的本来面目,实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚持独立、客观、公正的原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是指依法判断估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。本此估价以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的,所

以,在房地产估价时统一规定;如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本此估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策,估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。比较法中类似房地产可比实例的选取,收益法的租金水平,租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定,这些遵循了价值时点原则。

4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者,卖者的这些行为导致的结果,是相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也是如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产

之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。本此估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

6 供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格不是在完全竞争的市场中形成，而是在不完全竞争的市场中形成。

#### （八）估价依据：

##### 1、法律、法规依据

(1). 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国国家主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）

(2). 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国国家主席令第 29 号，自 1995 年 1 月 1 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正）

(3). 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国国家主席令第 28 号，自 2010 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正，）



(4). 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国家主席令 第 16 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)

(5). 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国国家主席令 第 50 号, 自 1995 年 10 月 1 日起施行)

(6). 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国国家主席令 第 74 号, 自 2007 年 10 月 28 日起施行)

(7). 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号, 自 1986 年 10 月 1 日施行)

(8). 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36 号自 2016 年 5 月 1 日起施行)

(9). 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行)

(10). 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综(2010)98 号, 自 2010 年 11 月 1 日起施行)

(11). 建设部《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日修改 建设部令 45 号)

(12). 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(2000 年 9 月 29 日 法释【2000】44 号)

## 2、技术标准

(1). 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2). 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)(2014 年 02 月 01 日)

(3). 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

(4).《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》(中评协【2019】14号 2019年7月起施行)

### 3、产权依据

(1)《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》

(2)《商品房预售合同》

### 4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

(1).乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书[(2018)新01执582号]

(2).估价人员实地查勘所获取的资料

(3).人民银行公布的存款、贷款利率

(4).估价机构及估价人员掌握市场信息资料

### (九)估价方法:

房地产估价的常用方法有成本法、收益法、成本法、假设开发法,估价方法的选择按照《房地产估价规范》,结合当地房地产市场发育状况,并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等,选择适当的估价方法。

故根据国家有关房地产估价的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析,确定采用比较法和收益法进行估价。

**比较法:**将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**收益法:**预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折

现到估价时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

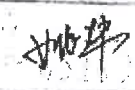
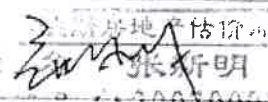
(十) 估价结果: 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2019 年 9 月 12 日的房地产市场价格如下:

估价结果汇总表

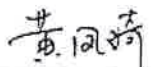
币种: 人民币

估价对象	估价方法及结果	比较法 (50%)	收益法 (50%)	估价结果
中科建设开发总公司位于乌鲁木齐市水磨沟区七道湾红光山路 2888 号乌鲁木齐绿地中心 101 栋 19 层办公 1、2、3、4 房地产	总价 (万元)	1215.97	1145.65	1180.81
	单价 (元/平方米)	12283	11573	11929
房地产市场价值	总价 (万元)	1180.81		
	大写金额	人民币壹仟壹佰捌拾万零捌仟壹佰元整		

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
姚 炜	6519970014		2019.9.20
张新明	6520070002	 张新明 注册号 6520070002	

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
黄凤琦		2019.9.20.

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零一九年九月十二日当日。

(十三) 估价作业日期: 二零一九年八月二十一日至二零一九年九月二十日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零一九年九月二十日



## 四、附件

- (一) 委托书
- (二) 现场勘查记录表
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象外观、内部状况照片、周围环境、景观照片
- (五) 估价对象权属证明及其他评估资料
- (六) 房地产估价机构营业执照
- (七) 房地产估价机构资质证书
- (八) 注册房地产估价师注册证书