

—— 估价报告编号：

盛世联丰-法鉴评字[2020]第 05003 号

—— 估价项目名称：

穆维杰所有位于乌鲁木齐市水磨沟区高尔夫路638号绿城·丁香花园一期1栋4层2单元402室于估价时点2020年5月13日的市场价值评估报告

—— 估价委托人：

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

—— 房地产估价机构：

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

—— 注册房地产估价师：

张炜贤（注册号：6520040046）

罗雅杰（注册号：6520200016）

—— 估价报告出具日期：

二〇二〇年六月四日



房地产估价 报告



- 地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)云台山街499号盛达广场写字楼1-1908室
- 联系电话/客服电话：0991-3700578

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二〇年五月十三日至二〇二〇年六月四日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象：根据贵方提供的《乌鲁木齐市自然资源局不动产登记查询结果》，估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 1 栋 4 层 2 单元 402 室，【不动产权证号：乌房权证水字第 2015429175 号】，估价对象的权利人为穆维杰，房屋建筑面积为 102.77 平方米，（分摊）土地面积为 38.8 平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅。

二、估价目的：为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点的公开市场价值。

三、价值时点：二〇二〇年五月十三日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：本次采用了比较法与收益法进行估价。

六、估价结果：根据国家标准《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】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年五月十三日的估价结果（保留到元）如下：（币种：人民币）

估价方法		比较法 (权重 60%)	收益法 (权重 40%)
测算结果	单价 (元/m ²)	9847	8799
评估单价	单价 (元/m ²)	9428	
评估总价	总价 (元)	968916	
大 写	玖拾陆万捌仟玖佰壹拾陆元整		

七、特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月四日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	2
三、背离事实假设	2
四、不相一致假设	2
五、依据不足假设	3
六、估价报告使用限制	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
- 三、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益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、注册房地产估价师是按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】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、报告是以委托方提供的资料及评估人员的现场踏勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师罗雅杰、张炜贤已于二〇二〇年五月十三日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 七、本次出具报告没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委估方提供价值参考依据。
- 十、本报告复印件无效。
- 十一、估价师签章：

姓名	注册号	签名	签名日期
张炜贤	6520040046	张炜贤	2020年6月4日
罗雅杰	6520200016	罗雅杰	2020年6月4日

估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (六) 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。
- (七) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理税收登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
- (八) 本次估价对象以《乌鲁木齐市自然资源局不动产登记查询结果》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- (九) 估价人员罗雅杰、张炜贤于二〇二〇年五月十三日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

二、未定事项假设

本次委托估价对象经现场估价人员勘查，无未定事项假设。

三、背离事实假设

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。因此本次估价不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

本次委托估价对象经现场估价人员勘查，无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次委托估价对象经现场估价人员勘查，无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书仅为进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点的公开市场价值，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年六月四日起至二〇二一年六月三日止为期壹年。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新评估。

(五) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装装修工程价值；不包含房屋内部可分割的装修、内部家具、电器设备。

(六) 根据《房地产估价规范》的规定，估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”仅供估价机构存档和行业主管部门查阅。

(七) 本次估价仅以委托方所提供的《乌鲁木齐市自然资源局不动产登记查询结果》及其他相关资料为依据，若因其他未提供资料或提供资料失实所引起的纠纷，受托方不承担相应的责任。

估价结果报告

一、估价委托人

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

承办人：高峰

联系电话：0991-5561378

二、房地产估价机构

名称：新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室

法定代表人：张炜贤

统一社会信用代码：91650100MA783P9669A

资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：乌房估证[2019]1-002

资质证书有效期：2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 11 日

联系电话：0991-3700578

邮政编码：830022

三、估价目的

为委托方进行司法拍卖而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围及基本状况

估价对象为乌鲁木齐市水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 1 栋 4 层 2 单元 402 室，位于乌鲁木齐市水磨沟区新高尔夫路，四至状况：东至天赐良园小区、南至空地、西至高尔夫路、北至空地。估价对象第 1 栋楼位于小区一般位置。

根据贵方提供的《乌鲁木齐市自然资源局不动产登记查询结果》，估价对象位于乌鲁木齐市水磨沟区高尔夫路 638 号绿城·丁香花园一期 1 栋 4 层 2 单元 402 室，【不动产权证号：乌房权证水字第 2015429175 号】，估价对象的权利人为穆维杰，房屋建筑面积为 102.77 平方米，（分摊）土地面积为 38.8 平方米，证载用途为住宅，实际用途为住宅。

(二) 土地基本状况

估价对象地址	四至	分摊土地面积 (m ²)	地类 (用途)	土地形状	土地开发程度
乌鲁木齐市水磨沟区新高尔夫路 638 号绿城丁香花园一期 1 栋 4 层 2 单元 402 室	东至天赐良园小区、南至空地、西至高尔夫路、北至空地	38.8	住宅	规则矩形	宗地红线内、外道路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖 and 宗地红线内场地平整。

(三) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积 (m ²)	证载用途/实际用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市水磨沟区新高尔夫路 638 号绿城丁香花园一期 1 栋 4 层 2 单元 402 室	102.77	住宅/住宅	2.8 米	第 4 层/共 5 层	空间分区以及各空间的交通流线合理。	维护保养良好
装饰装修	建成时间	建筑结构	设施设备	目前使用状况	成新率	
平屋顶, 建筑物外墙为石材, 公共部分顶棚石膏板吊顶, 墙面为乳胶漆, 地面为地砖; 客厅、卧室顶棚为乳胶漆, 墙面为乳胶漆, 地面为地砖; 厨房和卫生间墙面为瓷砖到顶, 地面为地砖, 顶棚为 PVC 扣板, 入户门为防盗门, 室内门为实木门, 窗为铝合金窗。	2011 年	钢混	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全, 性能良好。有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。	良好	85%	

五、价值时点

二〇二〇年五月十三日。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下, 于价值时点二〇二〇年五月十三日房地产公开市场价值。

(一) 公开市场价值, 是指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。

(二) 本次评估为估价对象建筑面积 102.77 m² 的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

(三) 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）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关系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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，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。

（二）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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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，而是指依法判定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。

本次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。

（三）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波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次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。

运用比较法时，对不同案例的交易日期修正体现了价值时点原则。

本次评估中，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。

（四）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，是在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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

（五）最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最

高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，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。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 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》（中华人民共和国主席令第 72 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》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 1999 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》（中华人民共和国主席令第 46 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》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2007 年 10 月 28 日起施行）；
- （7）《中华人民共和国营业税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 540 号，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；
- （8）《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号，自 1985 年度起施行）；
- （9）《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 日起施行）；
- （10）《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号，2005 年 10 月 1 日起施行）；
- （11）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
- （12）《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)；

(13) 《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)；

(14) 《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7日起施行)。

(15) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行)；

(16) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号、自2016年5月1日起施行)；

(17) 《中华人民共和国拍卖法》(中华人民共和国主席令第23号、自2004年8月28日起施行)；

(18) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(最高人民法院审判委员会第1492次会议通过、并于2012年1月1日起实施)。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 自2015年12月1日起实施)；
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自2014年2月1日起实施)；
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 自2014年12月1日起实施)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》；
2. 《乌鲁木齐市自然资源局不动产登记查询结果》。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄像和记录；
2. 乌鲁木齐市房地产市场信息；
3. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《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】,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,最终选取比较法、收益法对估价对象房地产价值水平进行测算,选用方法的理由及各方法定义如下表:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象规划用途为住宅,所在区域与估价对象相似的租售可比案例(同一供需圈内、用途一致、邻近区域)较多,故本次评估选取比较法对估价对象及市场租金进行估价。	选取
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适用于收益性物业评估,即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产,估价对象为住宅用途物业,周边同类物业出租较多,易收集、了解租金水平,故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的物业,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值,故不选取成本法进行评估。	不选取

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成

交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值按下式计算：

$$V = \frac{A}{(Y - g)} \times \left[1 - \frac{(1 + g)^n}{(1 + Y)^n} \right]$$

式中：

V—收益价值

A—未来第 1 年的净收益

Y—报酬率

g—年净收益逐年递增的比例

n—收益期

(三) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。


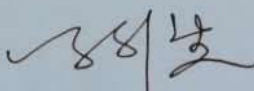
十、估价结果

根据国家标准《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】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，在对估价对象实地查勘后，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二〇年五月十三日的估价结果（保留到元）如下：（币种：人民币）

估价方法		比较法 (权重 60%)	收益法 (权重 40%)
相关结果			
测算结果	单价 (元/m ²)	9847	8799
评估单价	单价 (元/m ²)	9428	
评估总价	总价 (元)	968916	
大 写	玖拾陆万捌仟玖佰壹拾陆元整		

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
张炜贤	6520040046		2020年6月4日
罗雅杰	6520200016		2020年6月4日

十二、实地查勘期

二〇二〇年五月十三日。

十三、估价作业期

二〇二〇年五月十三日至二〇二〇年六月四日。

新疆盛世联丰房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年六月四日

