

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市天山区人民法院
地址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号
法定代表人(副院长)：翟青峰
联系人：蒋健
联系电话：09918554615

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司
机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2588 号 202/203 栋 21 层办公
4 号房

估价资质等级：国家二级
证书编号：乌房估证 2-004
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供《乌鲁木齐市天山区人民法院价格评估委托书》【(2021)新 0102 执恢 228 号】，本次估价为人民法院确定估价对象（新疆合信典当有限公司与被执行人陈齐、新疆兰德景观工程有限公司、新疆百联汇房车露营有限公司合同纠纷一案中被执行人陈齐名下位于乌鲁木齐市新市区新医路 165 号汇文大厦 1 栋 7 层 A 号房产及所对应的土地使用权）财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围为：陈齐名下位于新市区新医路 165 号汇文大厦 1 栋 7 层 A，为一套建筑面积为 308.1 平方米的写字间，包含房产所对应的土地使用权、室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以

价对象价值进行分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2021 年 8 月 31 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥2586808 元

大 写：人民币贰佰伍拾捌万陆仟捌佰零捌元整

房地产单价：¥8396 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币捌仟叁佰玖拾陆元整

说明：本次估价结果以收益法计算结果为准求取。

特别提示：1. 本次估价对象为陈齐名下位于新市区新医路 165 号汇文大厦 1 栋 7 层 A 一套写字间房地产市场价格，包含估价对象室内装修及室内不可搬移的设备。

2. 本次估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3. 根据委托方提供的资料载明，估价对象有查封情况，本次估价不考虑估价对象查封、债权债务、拖欠税费、水电暖费用等其他他项权利对价格的影响。

4. 委托人没有提供估价对象土地使用证或土地使用权期限的相关资料，根据委托人提供《房屋所有权证》中载明本次估价对象规划用途为写字间，建筑年代为 2005 年，则根据房地合一原则，假设土地使用性质为商业用途，则法定最高使用年限为 40 年，至价值时点，尚可使用年限为 24 年，则本次估价结果以其剩余收益期为 24 年为前提进行估价。

5. 本报告应按照国家法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价依据，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价的保证。

7. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应的调整后才会使用。

8. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

9. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法