

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20201205 号

估价项目名称：新疆麦达森房地产开发有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71 号金色时光住宅小区 1 号综合楼 9 至 15 层的涉案办公房地产市场价值评估报告

估价委托人：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 雪（注册证号：6520190009）

贾俊丽（注册证号：6520060041）

估价报告出具日期：二〇二一年一月十三日

致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院：

接受贵院的委托，我公司对新疆麦达森房地产开发有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层办公房地产进行了评估，我公司根据国家有关房地产估价的相关规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、估价测算，并据此撰写了房地产估价报告。估价结果如下：

一、估价目的

为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象范围：新疆麦达森房地产开发有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层办公房地产。本次估价对象为该办公房地产及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

估价对象规模：该综合楼地上十九层、地下一层，本次评估第9至15层；

序号	坐落	楼层	房号	用途	测绘面积 (m ²)
1	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	901	办公	84.73
2	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	902	办公	104.19
3	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	903	办公	111.03
4	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	904	办公	111.03
5	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	905	办公	111.03
6	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	906	办公	104.19

7	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	907	办公	112.60
8	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	9	908	办公	70.05
9	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1001	办公	84.61
10	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1002	办公	104.05
11	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1003	办公	110.88
12	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1004	办公	110.88
13	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1005	办公	110.88
14	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1006	办公	104.05
15	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1007	办公	112.45
16	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	10	1008	办公	69.96
17	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1101	办公	84.61
18	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1102	办公	104.05
19	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1103	办公	110.88
20	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1104	办公	110.88

21	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1105	办公	110.88
22	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1106	办公	104.05
23	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1107	办公	112.45
24	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	11	1108	办公	69.96
25	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1201	办公	84.61
26	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1202	办公	104.05
27	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1203	办公	110.88
28	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1204	办公	110.88
29	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1205	办公	110.88
30	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1206	办公	104.05
31	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1207	办公	112.45
32	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	12	1208	办公	69.96
33	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1301	办公	84.61
34	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1302	办公	104.05

35	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1303	办公	110.88
36	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1304	办公	110.88
37	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1305	办公	110.88
38	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1306	办公	104.05
39	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1307	办公	112.45
40	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	13	1308	办公	69.96
41	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1401	办公	84.61
42	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1402	办公	104.05
43	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1403	办公	110.88
44	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1404	办公	110.88
45	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1405	办公	110.88
46	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1406	办公	104.05
47	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1407	办公	112.45
48	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	14	1408	办公	69.96

49	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1501	办公	84.61
50	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1502	办公	104.05
51	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1503	办公	110.88
52	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1504	办公	110.88
53	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1505	办公	110.88
54	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1506	办公	104.05
55	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1507	办公	112.45
56	经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71号金色时光住宅小区1号综合楼	15	1508	办公	69.96
合计					5655.41

用途：设定办公。

权属：依据委托方提供的资料，权属人为新疆麦达森房地产开发有限公司，商品房预售许可证号：乌房预许字 2016120489 号。

三、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评价值时点为 2020 年 12 月 9 日（实地查勘之日）。

四、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，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。

五、估价方法

比较法和收益法。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2020年12月9日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

序号	楼层	房号	朝向	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	9	901	西北	84.73	7775	658776
2	9	902	东北	104.19	7933	826539
3	9	903	东	111.03	7854	872030
4	9	904	东	111.03	7854	872030
5	9	905	东	111.03	7854	872030
6	9	906	东南	104.19	8090	842897
7	9	907	西南	112.60	8011	902039
8	9	908	西	70.05	7697	539175
9	10	1001	西北	84.61	7814	661143
10	10	1002	东北	104.05	7973	829591
11	10	1003	东	110.88	7893	875176
12	10	1004	东	110.88	7893	875176
13	10	1005	东	110.88	7893	875176
14	10	1006	东南	104.05	8130	845927
15	10	1007	西南	112.45	8051	905335
16	10	1008	西	69.96	7735	541141
17	11	1101	西北	84.61	7853	664442
18	11	1102	东北	104.05	8012	833649

地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室 电话：0991-4665222/4672635

房地产估价报告

19	11	1103	东	110.88	7933	879611
20	11	1104	东	110.88	7933	879611
21	11	1105	东	110.88	7933	879611
22	11	1106	东南	104.05	8171	850193
23	11	1107	西南	112.45	8091	909833
24	11	1108	西	69.96	7774	543869
25	12	1201	西北	84.61	7892	667742
26	12	1202	东北	104.05	8052	837811
27	12	1203	东	110.88	7972	883935
28	12	1204	东	110.88	7972	883935
29	12	1205	东	110.88	7972	883935
30	12	1206	东南	104.05	8211	854355
31	12	1207	西南	112.45	8131	914331
32	12	1208	西	69.96	7812	546528
33	13	1301	西北	84.61	7931	671042
34	13	1302	东北	104.05	8092	841973
35	13	1303	东	110.88	8011	888260
36	13	1304	东	110.88	8011	888260
37	13	1305	东	110.88	8011	888260
38	13	1306	东南	104.05	8252	858621
39	13	1307	西南	112.45	8171	918829
40	13	1308	西	69.96	7851	549256
41	14	1401	西北	84.61	7969	674257
42	14	1402	东北	104.05	8131	846031
43	14	1403	东	110.88	8050	892584
44	14	1404	东	110.88	8050	892584
45	14	1405	东	110.88	8050	892584

46	14	1406	东南	104.05	8292	862783
47	14	1407	西南	112.45	8211	923327
48	14	1408	西	69.96	7889	551914
49	15	1501	西北	84.61	8008	677557
50	15	1502	东北	104.05	8171	850193
51	15	1503	东	110.88	8090	897019
52	15	1504	东	110.88	8090	897019
53	15	1505	东	110.88	8090	897019
54	15	1506	东南	104.05	8333	867049
55	15	1507	西南	112.45	8251	927825
56	15	1508	西	69.96	7928	554643
57	合计			5655.41		45316461

大写人民币肆仟伍佰叁拾壹万陆仟肆佰陆拾壹元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值。

七、关于估价结果使用的特别说明

(一) 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的,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;

(二) 在评估结果有效期内,评估对象状况或房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

(三) 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使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;

(四) 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。

(五) 经与乌鲁木齐市中级人民法院执行法官沟通,本次估价对象交易税费负担按照以往涉执房地产处置惯例负担。

(六) 涉执房地产处置司法评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(七) 委托方提供的资料中记载了估价对象在价值时点已设定了查封。涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封情况,因此本次估价对象视为没有被查封的财产进行评估。

新疆中浩房地产评估有限公司

法定代表人:贾俊丽

二〇二一年一月十三日

地址:新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室

电话:0991-4666222/4672635

房地产估价结果报告

受托对新疆麦达森房地产开发有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层，以“为乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供依据”的估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院

机构地址：乌鲁木齐市南湖东路南一巷26号

联系人：简攀峰

联系方式：0991-4687051

二、房地产估价机构

单位名称：新疆中浩房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室

法定代表人：贾俊丽

备案等级：贰级

证书编号：乌房估证2-006

联系电话：0991-4665222

三、估价目的

为新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

新疆麦达森房地产开发有限公司所有办公用房位于乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层。本次估价对象为该办公房地产及应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

（二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象基本状况见

下表:

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	新疆麦达森房地产开发有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层的涉案办公房地产市场价值评估报告			
	坐落	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层			
	规模	本次评估9至15层,9层建筑面积808.85平方米、10至15层每层建筑面积为807.76平方米,9至15层总建筑面积5655.41平方米,估价对象每间建筑规模适中。			
	用途	登记用途	设定办公		
		实际用途	办公(目前处于闲置状态)		
	权属	土地所有权		国家所有	
		土地使 用权	权利种类	出让、划拨(该宗地使用权面积为44417.42平方米(其中出让宗地面积40641.94平方米,划拨宗地面积3775.48平方米,其中商业:2054年10月8日,住宅:2064年10月8日))	
			土地使用权人	新疆麦达森房地产开发有限公司	
		房屋所 有权	所有权人	新疆麦达森房地产开发有限公司	
			权属登记编号	未办理正式产权登记,已办理《商品房预售许可证》,证号:乌房预许字2016120489号	

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况,估价对象土地基本状况见下表:

估价对象土地基本状况

项目	基本状况
项目名称	新疆麦达森房地产开发有限公司位于乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)洞庭路71号金色时光住宅小区1号综合楼9至15层的涉案办公房

地址:新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室 电话:0991-4665222/4672635

地产市场价值评估报告	
坐落	乌鲁木齐经济技术开发区（头屯河区）洞庭路 71 号金色时光住宅小区 1 号综合楼
权属登记编号	乌国用（2015）第 0042821 号
土地使用期限	商业：终止日期 2054 年 10 月 08 日，住宅：2064 年 10 月 08 日
分摊土地使用权面积	宗地总土地使用权面积：44417.42 m ² （其中出让宗地面积 40641.94 m ² ， 划拨宗地面积 3775.48 平方米），尚未办理分摊土地使用权
四至	估价对象北至秦基上河院，南至泰山街，西至维泰北路，东至洞庭路
开发程度	宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、 通气）和场地平整
形状	估价对象所在办公土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利

（四）建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价对象建筑物基本状况

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	暗装供水、供电，电话线路，宽带；水、电、暖等基础设施设备齐全，维护状况较好，四部电梯，可正常使用
建成时间	本次估价对象修建年代设定为 2018 年
使用及维护状况	现状良好，设施设备基本齐全，公共部位及公用卫生间未进行基础装修，无法满足正常使用，属完好房，约九成新
装饰装修	估价对象为金色时光住宅小区 1 号综合楼其中的 9 至 15 层办公用房，其附属设施指室内房屋装修。估价对象楼栋入户门为玻璃门，一楼大厅进行了装修；估价对象室内毛坯，无门、塑钢窗，室内公共部位及公用卫生间未进行基础装修，无法满足正常使用。

五、价值时点

根据本次估价目的，结合委托方要求，综合确定本次评估价值时点为 2020 年

12月9日（实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型及定义

本次估价采用的价值类型为市场价值，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。

2、价值内涵

本次估价结果包含了估价对象房产及其应分摊的土地使用权价值，不包含室内的动产、债权债务等其他财产权利。

七、估价原则

本评估报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则：要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。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下的房地产，就应将其作为那种状况下的房地产来估价。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定时间的客观合理价格或价值。

4. 替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在同一供求圈内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互影响而趋于一致。

5. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- ①《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- ②《中华人民共和国土地管理法》及施行细则；
- ③《中华人民共和国城乡规划法》；
- ④《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- ⑤《中华人民共和国资产评估法》；
- ⑥《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

2. 技术标准、规程、规范

- ①中华人民共和国国家标准《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；
- ③《城镇土地估价规程》；GB/T 18508-2014；

3. 委托方提供的相关资料

- ①《乌鲁木齐市中级人民法院委托书》；
- ②《国有土地使用证》；
- ③《商品房预售许可证》；
- ④《建筑工程施工许可证》；
- ⑤《新疆麦达森房地产开发有限公司金色时光住宅小区1号综合楼房产面积（实测绘）成果报告》复印件等；

4. 估价人员调查收集的相关资料

- ①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

房地产估价师认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，估价对象选用比较法和收益法进行评估。

比较法：是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。

收益法：是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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成价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎等估价原则，按照法定的估价工作程序，运用科学的估价方法，在对估价对象实地查勘以后，认真分析现有文件、资料的基础上，评估得出估价对象在价值时点（2020年12月9日）满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果。估价结果如下表所示：

估价结果汇总表

（币种：人民币）

序号	楼层	房号	朝向	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	9	901	西北	84.73	7775	658776
2	9	902	东北	104.19	7933	826539
3	9	903	东	111.03	7854	872030
4	9	904	东	111.03	7854	872030
5	9	905	东	111.03	7854	872030
6	9	906	东南	104.19	8090	842897
7	9	907	西南	112.60	8011	902039
8	9	908	西	70.05	7697	539175
9	10	1001	西北	84.61	7814	661143
10	10	1002	东北	104.05	7973	829591
11	10	1003	东	110.88	7893	875176
12	10	1004	东	110.88	7893	875176
13	10	1005	东	110.88	7893	875176

地址：新疆乌鲁木齐市水磨沟区会展大道1119号大成尔雅A座908室 电话：0991-4665222/4672635

房地产估价报告

14	10	1006	东南	104.05	8130	845927
15	10	1007	西南	112.45	8051	905335
16	10	1008	西	69.96	7735	541141
17	11	1101	西北	84.61	7853	664442
18	11	1102	东北	104.05	8012	833649
19	11	1103	东	110.88	7933	879611
20	11	1104	东	110.88	7933	879611
21	11	1105	东	110.88	7933	879611
22	11	1106	东南	104.05	8171	850193
23	11	1107	西南	112.45	8091	909833
24	11	1108	西	69.96	7774	543869
25	12	1201	西北	84.61	7892	667742
26	12	1202	东北	104.05	8052	837811
27	12	1203	东	110.88	7972	883935
28	12	1204	东	110.88	7972	883935
29	12	1205	东	110.88	7972	883935
30	12	1206	东南	104.05	8211	854355
31	12	1207	西南	112.45	8131	914331
32	12	1208	西	69.96	7812	546528
33	13	1301	西北	84.61	7931	671042
34	13	1302	东北	104.05	8092	841973
35	13	1303	东	110.88	8011	888260
36	13	1304	东	110.88	8011	888260
37	13	1305	东	110.88	8011	888260
38	13	1306	东南	104.05	8252	858621
39	13	1307	西南	112.45	8171	918829
40	13	1308	西	69.96	7851	549256

房地产估价报告

41	14	1401	西北	84.61	7969	674257
42	14	1402	东北	104.05	8131	846031
43	14	1403	东	110.88	8050	892584
44	14	1404	东	110.88	8050	892584
45	14	1405	东	110.88	8050	892584
46	14	1406	东南	104.05	8292	862783
47	14	1407	西南	112.45	8211	923327
48	14	1408	西	69.96	7889	551914
49	15	1501	西北	84.61	8008	677557
50	15	1502	东北	104.05	8171	850193
51	15	1503	东	110.88	8090	897019
52	15	1504	东	110.88	8090	897019
53	15	1505	东	110.88	8090	897019
54	15	1506	东南	104.05	8333	867049
55	15	1507	西南	112.45	8251	927825
56	15	1508	西	69.96	7928	554643
57	合计			5655.41		45316461

大写人民币肆仟伍佰叁拾壹万陆仟肆佰陆拾壹元整，上述估价结果中已包含应分摊土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册号 6520190009		2021年1月13日
贾俊丽	中国注册房地产估价师 姓名 贾俊丽 注册号 6520060041		2021年1月13日

十二、实地查勘日期

估价人员于 2020 年 12 月 9 日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二〇年十二月九日至二〇二一年一月十三日，估价报告出具日期为二〇二一年一月十三日。

新疆中浩房地产评估有限公司
二〇二一年一月十三日

