



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，我们对徐秀云位于沙依巴克区钱塘江路 27 号 1 栋 5 层 186 的商铺用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于沙依巴克区钱塘江路 27 号 1 栋 5 层 186 的商铺用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为 31.49 平方米；规划用途及实际用途均为商铺用房，位于楼幢总层数 21（-2）层的第 5 层；建筑结构为框剪，房屋所有权人为徐秀云。

附表一：

估价对象权属状况					
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 (m ²)	产权证号	建筑结构	修建年代
徐秀云	位于沙依巴克区钱塘江路 27 号国贸大厦 1 栋 5 层 186	31.49	乌房权证沙依巴克区字第 2005005414 号	框剪	2004

估价目的：为申请人兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行与被申请人因借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018 年 6 月 27 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》中规划用途为商铺，在当前市场状况下，于估价基准日 2018 年 6 月 27 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2018 年 6 月 27 日的估价结果如下：



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价对象估价时点的市场价值：

附表二：

估价结果				
房屋所有权人	房屋坐落	评估建筑面积 (m ²)	评估建筑面积单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
徐秀云	位于沙依巴克区钱塘江路 27 号 国贸大厦 1 栋 5 层 186	31.49	9096	28.6433
大写 (人民币元)			贰拾捌万陆仟肆佰叁拾叁元整	

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(2) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3) 本估价结果不应作为价格实现的保证。(4) 本估价报告使用期限自 2018 年 7 月 4 日至 2019 年 7 月 3 日。(5) 评估详情，请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：陈新军

二〇一八年七月四日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果报告

一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院
- 2、权属人：徐秀云
- 3、申请执行入：兴业银行股份有限公司乌鲁木齐分行
- 4、被执行人：徐秀云、徐辉、胡玲玲、孟宪珍、李振平、陈英、刘东风、徐远新、张海燕

二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司
 住所：乌鲁木齐市天山区民主路31号世纪大厦1501室
 资质等级：贰级
 法定代表人：陈新军
 联系电话：0991-2355889

三、估价对象

本次估价对象为徐秀云位于沙依巴克区钱塘江路27号1栋5层186的商铺用途房地产，委估房地产的总建筑面积为31.49 m²。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	沙依巴克区钱塘江路27号1栋5层186的商铺用途房地产			
	坐落	沙依巴克区钱塘江路27号1栋5层186			
	四至	东至	新奇广场	南至	新疆国际商贸城
		西至	德汇大酒店	北至	钱塘江路
规模	总建筑面积	31.49平方米		其他	

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

	用途	设计用途	商铺	实际用途	商铺
	房屋所有权人	徐秀云			
区位状况	位置	位于沙依巴克区钱塘江路27号1栋5层186商铺房地产,该大厦总层数21(-2)层,估价对象位于5层,结构为框剪的商业楼。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道,双向车道框剪路面,附近区域内有2路、52路、58路、51路等多条公交线路经停,距连乌鲁木齐火车站约1.1公里,距乌鲁木齐站约11.3公里,距地窝堡机场约20.4公里。该大厦周围只允许本单位车辆停放。区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境:乌鲁木齐,城市环境优良。委估房地产位于沙依巴克区钱塘江路。邻近主干道钱塘江路,车流量较大,噪音污染一般,空气质量一般。2、人文环境:估价对象所在地区为乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路,区域多为大型商铺大厦及办公区,居民多为企事业单位工作人员,区域治安状况较好,相邻房地产多为商铺及办公用途。区域人口构成多为企事业单位工作人员,人文素质较高,消费能力较高。			
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区,外部基础设施配套完备,道路、供水、排水(雨水、污水)、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象500米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施,以及商业、金融、邮政等设施完备。			
建筑物基本状况	外观层数及高度	位于沙依巴克区钱塘江路27号1栋5层186商业楼,楼宇外观一般,主体结构完好,基础无明显沉降。建筑物外立面为防水涂料。			
	建筑规模	估价总建筑面积31.49平方米			
	建筑结构	框剪结构。			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、电梯、防灾等系统和设备的配置齐全,性能良好。			
	装饰装修	使用装修情况为: 楼宇外立面为干挂石材,大厅门为双推玻璃门,地面为防滑瓷砖,两部扶梯。估价对象位于五楼,分隔为独立玻璃间,勘察之日在营业中做库房使用。地面防滑瓷砖,屋顶为格栅板,平推玻璃门。			
	建筑功能	该大厦内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全,性能良好。			
	层高、净高	建筑层高约3米;室内净高2.8米。			
	空间平面布置	建筑物平面布置合理,空间分区以及各个空间的交通流线合理。			
	新旧程度	委估房地产的修建年代为2004建成,至2018年房龄为14年,现场勘察房屋维护保养情况较好,综合成新率约为75%。			
	工程质量	委估建筑物为框剪结构,独立桩基础,建筑质量合格,无不均匀沉降和开裂等现象。			
维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好,无沉降不均匀情况,主体结构完整。				
土地	面积	未提供			



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军			2018年7月4日
潘文斌			2018年7月4日

十二、实地查勘期

2018年6月27日。

十三、估价作业期

2018年6月27日至2018年7月4日。