



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：乌鲁木齐市头屯河区人民法院
- 2、权属人：吴雪娟
- 3、申请执行人：乌鲁木齐市九鼎富通小额贷款有限公司
- 4、被执行人：吴雪娟

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

本次估价对象为吴雪娟位于经济技术开发区洞庭路 108 号香槟水岸 B 区 9 栋 1 层商铺 12 的商业用途房地产，委估房地产的建筑面积为 27.53 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	经济技术开发区洞庭路 108 号香槟水岸 B 区 9 栋 1 层商铺 12 的商业用途房地产			
	坐落	经济技术开发区洞庭路 108 号香槟水岸 B 区 9 栋 1 层商铺 12			
	四至	东至	鄯阳湖路	南至	泰山路
		西至	洞庭湖路	北至	嵩山街
	规模	建筑面积	27.53 平方米		其他
用途	设计用途	商业	实际用途	商业	



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

	房屋所有权人	吴雪娟			
区位状况	位置	位于经济技术开发区洞庭路108号香槟水岸B区9栋1层商铺12商业房地产，该商业楼为总层数6层，估价对象位于1层，结构为砖混的商住楼。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道砖混路面，附近区域内有98、311路等公交线路经停，距连乌鲁木齐火车站约13公里，距乌鲁木齐站约3公里，距地窝堡机场约8.1公里。该小区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。委估房地产位于经济技术开发区洞庭湖路。邻近主干道洞庭湖路，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经济技术开发区洞庭湖路，区域多为大型商业小区及办公区，居民多为企事业单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为商业及办公用途。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经济技术开发区，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	位于经济技术开发区洞庭路108号香槟水岸B区9栋1层商铺12商住楼，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	建筑面积27.53平方米			
	建筑结构	砖混结构。			
	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：			
		外墙	防水涂料	外门	入户为防盗门
		内墙	乳胶漆	内门	木质门
天花		乳胶漆	窗	塑钢窗	
楼地面		瓷砖	楼梯	一楼门面	
空调消防		无	厨卫墙面	墙面瓷片（到顶）	
物业状况		专业物业管理	厨卫地面	防滑瓷砖	
使用状况	正常自用	维护保养	一般		



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

	建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防火等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	层高、净高	建筑层高约 2.8 米；室内净高 2.7 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	证载为 2008 年建成，至 2018 年房龄为 10 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	委估建筑物为砖混结构，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，未能进入室内，本次估价假设前提为毛坯房，主体结构完整。
土地基本状况	面积	15.32 平方米
	形状	呈规则长方形。
	四至坐落	东至：鄱阳湖路，南至：小区，泰山路；洞庭湖路，北至：嵩山街
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
权益状况	房屋所有权	为吴雪娟单独所有。依据乌鲁木齐市住房情况查询记录，权证号：乌房权证经济技术开发区字第 2009347947 号。 房屋性质：存量房产 规划条件：规划用途商业。
	土地使用权	取得《国有土地使用权证》
	使用状况	出租
	其他权利设立情况	估价人员查询的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载：他项权利人：乌鲁木齐市九鼎富通小额贷款有限公司；他项权证号：乌房经济技术开发区他字第 2014303512 号；债券数额：2000000 元；权利种类：一般抵押；登记时间：2014 年 01 月 21 日；约定期限：2014 年 01 月 20 日至 2014 年 05 月 01 日；房屋坐落：经济技术开发区洞庭路 108 号香槟水岸 B 区 9 栋 1 层商铺 12
	其他特殊情况（查封状况）	查封状况 1：查封文件及文号：（2016）新 0106 执 742 号；查封法院：乌鲁木齐市头屯河区人民法院；查封日期：2017-08-22 至 2020-08-22；房屋坐落：经济技术开发区洞庭路 108 号香槟水岸 B 区 9 栋 1 层商铺 12。



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

评估单价：单位建筑面积评估值：11820 元/平方米。

相关专业意见：（1）本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。（2）本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

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	6520060027		2018年1月13日
潘文斌	6520060030		2018年1月13日

十二、实地查勘期

2018年1月9日。

十三、估价作业期

2018年1月9日至2018年1月13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

估价对象估价时点的市场价值:

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)
吴雪娟	位于经济技术开发区洞庭路 108 号 香槟水岸 B 区 9 栋 1 层商铺 12	27.53	11820	32.5405
大写 (人民币元)			叁拾贰万伍仟肆佰零伍元整	

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 1 月 13 日至 2019 年 1 月 12 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

二〇一八年一月十三日