



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市中级人民法院

联系人：宋仁伟

联系电话：18999900762

二、房地产估价机构

机构名称：新疆德远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

统一社会信用代码：91650102748660850C

资格等级：一级

证书编号：新建估证[2015]1-002号

土地评估资质证号：A201165016

电话：0991-2823010

三、估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

新疆神河汽车销售有限公司所有位于经济技术开发区（头屯河区）西流湖北路1116号修车库、办公楼、门卫室，证载总建筑面积为6148.75平方米，及一宗17076.16平方米的商业土地使用权。财产范围包括建筑物、土地使用权、室内装修、附属物及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：新疆神河汽车销售有限公司；

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



(2)坐落：经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号修车库、办公楼、门卫室；

(3)总层数及所在层数：估价对象两栋修车库所在建筑总层数为一层，估价对象位于第一层，办公楼所在建筑总层数为五层，估价对象位于负一至四层；门卫室所在建筑总层数为一层，估价对象位于一层；

(4)规模：房产证载总建筑面积为6148.75平方米，土地证载土地使用权面积为17076.16平方米；

(5)用途：修车库、办公楼、门卫室；

(6)权属：依据案件双方当事人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象已办理产权登记，权属人为新疆神河汽车销售有限公司，已取得《房屋所有权证》、《国有土地使用证》。

3. 土地基本状况

(1)四至：估价对象位于经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号，东至：连霍高速，南至：贺兰山街，西至：西流湖北路，北至：西流湖北路西巷，地处乌鲁木齐市级外商业地价区。

(2)土地使用权类型及土地使用期限：土地使用权类型为出让，终止日期：2051年11月30日，土地使用权剩余年限为33.76年。

(3)开发程度：宗地外达到“七通”(即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

4. 建筑物基本状况

(1)估价对象概况：估价对象位于经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号。

(2)建筑结构：两栋修车库均为钢结构，办公楼为钢筋混凝土结构，门卫室为砖混结构；

(3)设施设备：办公楼大门为铝合金双开门，修车库大门为双开苯板保温门。



门卫室大门为双保险防盗门，修车库安装一台 10 吨行车，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气、烟感、喷淋等基础设施设备齐全，维护状况较好；

(4) 装饰装修：办公楼所在建筑外墙为干挂大理石，负一层车库未装修，一层装修状况：地面为 80×80 瓷砖地面，墙面刷乳胶漆，顶部为石膏板吊顶，窗户为塑钢窗，二至四层装修状况：地面为 80×80 瓷砖地面，墙面刷乳胶漆部分贴壁纸，顶部为矿棉板吊顶，窗户为塑钢窗。修车库地面为水泥地，窗户为塑钢窗，门卫室外墙为干挂大理石，地面为水泥地，墙面刷乳胶漆，顶部刷乳胶漆，窗户为塑钢窗，进户门为防盗门。

(5) 建成时间：2013 年

(6) 使用及维护状况：办公楼现对外出租为中国水利水电第三工程局有限公司第四分局及新疆众安祥和地产开发有限公司使用，修车库一栋作为停车库使用一栋对外出租为库房使用，门卫室按证载用途使用。建筑物无明显损毁状况，现状较优，使用正常，属完好房。

(7) 朝向：修车库、门卫室朝向为南北，办公楼朝向为东西。

(9) 总层数及所在层数：估价对象两栋修车库所在建筑总层数为一层，估价对象位于第一层，办公楼所在建筑总层数为四层，估价对象位于负一至四层，估价对象门卫室所在建筑总层数为一层，估价对象位于第一层。

5. 估价对象权益状况

1) 房屋权益状况

房产证号	产权人	房屋坐落	规划用途	所在层数	建筑面积	建筑年代	结构	产权来源
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334887 号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号办公楼 3 栋 4 层 1	办公用房	4	934.00	2013 年	钢混结构	新建

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334886号	新疆 神河 汽车 销售 有限 公司	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号办公楼3栋3层1	办公用房	3	934.00	2013年	钢筋混凝土结构	新建
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334885号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号办公楼3栋2层1	办公用房	2	934.00	2013年	钢筋混凝土结构	新建
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334884号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号办公楼3栋1层1	办公用房	1	841.19	2013年	钢筋混凝土结构	新建
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334563号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号办公楼3栋-1层1	地下室	-1	934.00	2013年	钢筋混凝土结构	新建
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334564号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号修车库2栋1层1	修车库	1	768.55	2013年	钢结构	新建
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334565号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号修车库1栋1层1	修车库	1	768.55	2013年	钢结构	新建
乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第2014334566号		经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号门卫室4栋1层1	门卫室	1	34.46	2013年	砖混	新建

2) 土地权益状况

《国有土地使用证》证号:兵十二师国用(2012)第12800169号,土地使用权人:新疆神河汽车销售有限公司,座落:乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路1116号,地号:pl-4,图号:4855.50-538.00,地类(用途):批发零售用地,使用权类型:出让,终止日期:2051年11月30日,使用权面积:17076.16平方米。

3) 他项权益状况

(1) 担保物权设立情况:价值时点估价对象已在乌鲁木齐市商业银行股份有

地址:乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店14楼邮编:830002

电话:(0991) 2823050 2823010



限公司民升支行设定抵押权，登记日期为 2014 年 12 月 24 日，抵押期限自 2014 年 3 月至 2017 年 3 月，他项权状况见下表

房屋他项权证号	房屋他项权利人	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	债权数额	登记时间
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014363969 号	乌鲁木齐市商业银行股份有限公司民升支行	新疆神河汽车销售有限公司	乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334884 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号办公楼 3 栋 1 层 1	3600000	2014-12-05
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014363970 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334566 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号门卫室 4 栋 1 层 1	1400000	2014-12-05
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014363972 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334563 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号办公楼 3 栋-1 层 1	3990000	2014-12-05
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014363973 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334885 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号办公楼 3 栋 2 层 1	3990000	2014-12-05
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014363975 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334565 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号修车库 1 栋 1 层 1	3280000	2014-12-05
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014367426 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334886 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号办公楼 3 栋 3 层 1	5310000	2014-12-24
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014367427 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334564 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号修车库 2 栋 1 层 1	4380000	2014-12-24
乌房他证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014367430 号			乌房权证经济技术开发区(头屯河区)字第 2014334887 号	经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号办公楼 3 栋 4 层 1	5310000	2014-12-24
土地他项权证号			土地他项权利人	义务人	坐落	抵押贷款期限
兵十二师他项(2014)第 120909360 号	乌鲁木齐市商业银行股份有限公司民升支行	新疆神河汽车销售有限公司	乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)西流湖北路 1116 号	3 年(2014 年 3 月 1 日至 2017 年 3 月 1 日)	15000000	17076.16

(2) 租赁或占用情况：价值时点估价对象部分已出租，部分空置；

(3) 据了解，估价对象已被乌鲁木齐市中级人民法院进行查封。

五、价值时点

本报告以乌鲁木齐市中级人民法院签发的《评估委托书》日期 2018 年 2 月 26 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



估价对象房地产价值评估汇总表

名称	层数	结构	建筑面积 (m ²)	成本法			收益法	评估结果	
				建筑物价值 (元)	土地价值 (元)	房地产价 值 (元)	房地产价 值 (元)	评估总值 (元)	评估均价 (元/m ²)
办公用房	3	砖混	4577.19	3032913					
轿车库(2辆)	1	钢	1527.1	2790199	33791211	36175693	30422311	46175693	7509.77
门卫室	1	砖混	34.88	45438					
小计			6148.75	12366492	33791211	46175693	30422311	46175693	7509.77
附属物					3566763			3566763	
合计								49742456	

总价大写金额：人民币肆仟玖佰柒拾肆万贰仟肆佰伍拾陆元整

装修、附属设施、设备价值明细表：

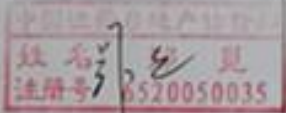
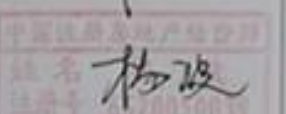
序号	名称	数量	单位	评估值 (元)
1	水泥地坪	10728.71	m ²	976313
2	铁围栏(含基础)	370.5	米	140049
3	陶质围栏(含基础)	165.88	米	18579
4	电动伸缩门	1	套	10140
5	旗杆(含基础)	3根(一套)	套	9792
6	电动单梁起重机	1	套	41400
7	消防设备	1	套	269696
8	太阳能供暖系统	1	套	45000
9	配电工程	1	套	126000
10	P10 全彩显示屏	1	套	51918
11	监控设备	1	套	46800
12	装修价值	4577.19	m ²	1830876
附属设施设备价值合计(元)				3566763

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	日期
郑冕	6520050035		2018年6月25日
杨波	6520050039		2018年6月25日

十二、实地查勘期

二零一八年三月二十七日当日完成

十三、估价作业期

二零一八年二月二十六日至二零一八年六月二十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地
评估有限责任公司

二零一八年六月二十五日