



六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用收益法，对估价对象进行了分析和测算，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 2018 年 4 月 4 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥4139341 元

大 写：人民币肆佰壹拾叁万玖仟叁佰肆拾壹元整。

房地产单价：¥20642 元/平方米（建筑面积）

大 写：每平方米建筑面积人民币贰万零陆佰肆拾贰元整

估 价 结 果 表

单位：元

| 序号 | 房屋权属证书号 | 他项权证号 | 建筑面积 (平方米) | 评估单价(元 /平方米) | 评估总价(元) | 备注 |
|----|---------------------------|---------------------------|---------------|-----------------|---------|----|
| 1 | 乌房权证高新区字第 2010352567 号 | 乌房他证高新字 第 2015366525 号 | 100.30 | 20642 | 2070393 | |
| 2 | 乌房权证高新区字第 2010352568 号 | 乌房他证高新字 第 2015366522 号 | 100.23 | 20642 | 2068948 | |
| 3 | 合 计 | | | | 4139341 | |

特别提示：1、本次估价对象为赵如德拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区苏州东街 418 号 A 座 1 层 1-0299-0305 号和 1 层 1-0306-0312 的两套涉案商用房屋，包含室内装修及不可搬移的设备。

2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，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、估价对象没有提供土地权属资料，是否办理不详，提请注意。

4、估价对象现状为两套房屋打通使用，没有明显的界限，分别销售时需要确认面积，提请注意。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：乌鲁木齐市两级人民法院司法鉴定拍卖领导小组办公室
地址：乌鲁木齐市水磨沟区南湖南路东四巷
联系人：王昕怡
联系电话：0991-4648449

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公司
机构注册地址：乌鲁木齐市青年路1418号阳光花苑A座1006室
估价资质等级：国家二级
证书编号：新建估证2-040号
法定代表人：王蔚鸿
联系电话：0991-8857190、8857118

三、估价目的

根据委托方提供《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》【(2017)新0104执3339号】，本次估价为委托方核实估价对象（申请人克拉玛依市鑫盛小额贷款股份有限公司与被执行人赵晶、赵如德、胡硕借款合同纠纷一案中被执行人赵如德所有的房地产）在现状状况下的房地产市场价值，为委托方司法强制拍卖（变卖）估价对象提供价值参考依据。

四、估价对象概况

（一）估价对象财产范围

估价对象为赵如德拥有所有权的、位于乌鲁木齐高新区苏州东街418号A座1层1-0299-0305号和1层1-0306-0312的两套涉案商用房屋，包含二次装修和不可搬移的设备设施。

委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件（乌房权证高



新区字第 2010352567 号和乌房权证高新区字第 2010352568 号)、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件(编号:2017-dak015-14631)及《房屋他项权利证》复印件(乌房他证高新字第 2015366522 号和乌房他证高新字第 2015366525 号),没有提供国有土地使用证,其提供的资料载明:两处房屋的所有权人均为赵如德,共有情况为:单独所有,估价对象 1-0306-0312 建筑面积为 100.23 平方米,估价对象 1-0299-0305 建筑面积为 100.30 平方米,总建筑面积合计为 200.53 平方米,两栋房产为美居物流园 A 座内相邻的两间一层商铺。登记日期为 2010-06-17,规划用途为:商铺(物流园),总层数:4 层,产权来源为买卖,房屋性质为存量房产,房屋结构为:钢结构。

估价对象明细表

| 1 | 估价对象 | 所有权人 | 房屋权属证书号 | 他项权证号 | 建筑面积 (平方米) | 建筑结构 | 证载规划用途 |
|---|------------------------------|------|-------------------------------|------------------------------|---------------|------|--------|
| 2 | 美居物流园 A 座 1 层 1-0299-0305 | 赵如德 | 乌房权证高新区 字第 2010352567 号 | 乌房他证高新 字第 2015366525 号 | 100.30 | 钢结构 | 商铺 |
| 3 | 美居物流园 A 座 1 层 1-0306-0312 | 赵如德 | 乌房权证高新区 字第 2010352568 号 | 乌房他证高新 字第 2015366522 号 | 100.23 | 钢结构 | 商铺 |
| 4 | 合计 | | | | 200.53 | | |

(二) 土地基本状况说明

委托方及案件当事人没有提供土地权属资料,根据现场查勘,估价对象所处高新区苏州东街 418 号广汇美居物流园 A 座,地段为乌鲁木齐市三级商业用地,大宗地四至为:东临长春南路,西临广汇美居物流园 B 座,南临外环路高架,北临广汇美居物流园 D 座;宗地形状较规则,宗地外围开发程度达到七通一平(通上水、下水、通路、通电、通讯、通气和通暖,场地平整),宗地内开发程度达到六通一平(通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖,场地平整)。

(三) 建筑物基本状况

估价对象基本状况为:估价对象均位于乌鲁木齐市高新区苏州东街 418 号美居物流园 A 座 1 层,由新疆广汇房地产开发有限责任公司开发



建设。美居物流园共分为A、B、C、D、E、J、K、L、O座，资料显示：占地1400余亩、建筑总面积约134.39万平方米、总投资25.88亿元人民币，是一个大型商业体，其通过采用现代物流技术为商户和消费者提供一流的物流服务、构建以专业仓储技术、配送技术和物流信息处理技术为核心组织的物流体系，是市级建材、家电、家具、家居用品等商业批发零售集散地。估价对象所处A座位于长春南路与外环路高架交汇处，建设年代为2003年，建筑共分为五层（地上四层、地下一层），其中1层主营中低档民用家具，2层主营中高档民用家具，3层主营精品家具，4层主营床上用品布艺针纺织品；楼栋建筑外观为干挂石材装饰，建筑外部装饰巨幅广告，建筑一层内部为大理石地面，内墙为刷白，顶部为金属槽格栅，设置防火卷帘门，建筑内部每层设有六架手扶电梯和多部直梯；估价对象所处美居物流园A座共有5个出入口，其中位于建筑东南侧的玻璃旋转门为正门，其余门为侧门，估价对象所处建筑的东、西两侧沿街处均设有商业步行街，步行街内聚集多个小型家装门店。

经现场查勘，估价对象1-0299-0305号和1-0306-0312均位于美居物流园A座1层的东北角，证载规划用途均为商铺，估价对象1-0299-0305与1-0306-0312两间商铺相邻，现被打通为一整间家具销售店使用，门牌编号为A1区（-29），估价对象内部地面为铺设复合木地板，顶部为石膏板二级吊顶装饰射灯，商铺之间没有隔墙封闭，估价对象距离建筑东北处侧门出口较近。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2018年4月4日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，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。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

七、估价原则



| 相关结果 | | 估价方法及结果 | 收益法 |
|--------|------------------------------|---------|---------|
| 估价对象 1 | 总 价 (元) | | 2068948 |
| | 建筑面积单价 (元/m ²) | | 20642 |
| 估价对象 2 | 总 价 (元) | | 2070393 |
| | 建筑面积单价 (元/m ²) | | 20642 |
| 汇总评估值 | 总 值 (元) | 4139341 | |
| | 建筑面积平均单价 (元/m ²) | 20642 | |

特别提示：1、本次估价对象为赵如德拥有所有权的、位于乌鲁木齐市高新区苏州东街418号A座1层1-0299-0305号和1层1-0306-0312的两套涉案商用房屋，包含室内装修及不可搬移的设备。

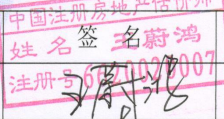
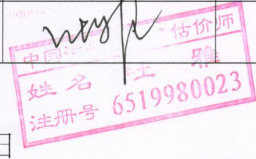
2、本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、估价对象没有提供土地权属资料，是否办理不详，提请注意。

4、估价对象现状为两套房屋打通使用，没有明显的界限，分别销售时需要确认面积，提请注意。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 王蔚鸿 | 6620040007 |  | 2018.4.26 |
| 吐 雅 | 6519980043 |  | 2018.4.26 |

十二、实地查勘期

2018年4月4日至2018年4月12日

十三、估价作业期

2018年4月4日至2018年4月26日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

二零一八年四月二十六日