

三、价值时点：2018年10月9日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

房地产市场价格：为人民币846.5083万元，大写金额：人民币捌佰肆拾陆万伍仟零捌拾叁元整。单位建筑面积评估值：39690元/平方米。

房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	
	比较法	
测算结果	总价(万元)	846.5083
	单价(元/m ²)	39690
估价结果	总价(万元)	846.5083
	单价(元/m ²)	39690

七、特别提示：

- 1、本估价报告应有“估价结果报告”提供给委托方。
- 2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。
- 3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。
- 4、根据《房屋所有权证》（房屋所有权证号：乌房权证乌市天山区字第00475177号）、《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2018）新01执268号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（编号：2018322663）记载，估价对象乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号1层的房地产已查封及已设定抵押他项权利。
- 5、于估价期日现场勘查，估价对象现为营业状态。
- 6、至价值时点未取得《国有土地使用权证》，估价结果内涵包括估价



基本状况	名称	乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号1层房地产				
	坐落	乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号1层				
	四至	东至	俊发大厦	南至	西河街	
		西至	中桥三巷	北至	小西门家属院	
	规模	建筑面积	213.28平方米		其他	
	用途	设计用途	商业	实际用途	商业	
	房屋所有权人	新疆德仕房地产开发有限公司				
区位状况	位置	位于乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号1层,该商业楼为一栋5层钢筋混凝土结构楼的第1层,南北朝向。				
	交通状况	估价对象临近道路为混合型干道,双向四车道混凝土路面,附近区域内有508路;d001路;d002路;d003路;k002路;环线快客2号线;7路;7路区间;8路;8路区间;17路;58路;61路;62路;63路;68路;73路;73路区间;157路;157路区间;157路小西门区间;528a路;902路;907路;907路区间;910路;927路等公交线路经停,距离乌鲁木齐火车站约2.6公里,据乌鲁木齐国际机场约16.3公里,区域对内与对外交通条件较好。				
	周围环境	1、自然环境:乌鲁木齐市城市环境优良。委估房地产位于乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号1层。邻近道路车流量较大,噪音污染一般,空气质量较好。2、人文环境:估价对象所在地区为乌鲁木齐市,区域多为大型商业楼、办公楼及风景区,周边居民多为企事业单位工作人员,区域治安状况较好,相邻房地产多为住宅、商业区。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天山区中桥二巷64号1层,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。估价对象均在1公里米范围内教育、邮政等外部公共服务设施,医疗设施。				
建筑物基本状况	外观层数及高度	处于一栋5层钢筋混凝土结构楼第1层,楼宇外观一般,主体结构完好,基础无明显沉降。各层层高约3.0米,建筑总高度约15米。建筑物外墙贴铝塑板。				
	建筑规模	213.28平方米,为商业用途。				
	建筑结构	钢筋混凝土结构。				
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全,性能良好。				
	装饰装修	建筑物外墙贴铝塑板,室内地面贴地砖,墙面粉刷涂料,此次评估结果内涵包括估价对象建筑物(不包含室内家具、家电等动产的价值)及其相应分摊的土地使用权价值。提醒报告使用者注意。				
	建筑功能	该商业楼内排气、供电、卫生、照明、防灾、空调等系统和设备的配置较齐全,性能一般。				
	层高、净高	建筑层高约3.0米;室内净高2.8米。				
	空间平面布置	建筑物平面布置较合理,空间分区以及各个空间的交通流线较合理。				
	新旧程度	现场勘察房屋维护保养情况较好,综合成新率约为85%。				
	工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构,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,地面、墙面、门窗等完好。				
土地基本	面积	未知				
	形状	呈不规则多边形				
	四至坐落	东临:俊发大厦;南临:西河街;西临:中桥三巷;北临:小西门家属院				



本 状 况	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、通路、通电、通讯、供暖、通气及土地平整），基础配套水平较好。
	地形、地势、地质、水文、土壤状况	地形：不规则多边形。 地势：坡度较小，地势平坦；自然排水畅通，积水的可能性小。 地质：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强。 水文：水量季节变化影响不大。 土壤：乌鲁木齐市为暖温带温带干旱地区，高山盆地土壤类型，位于欧亚大陆中心，远离海洋，气候干旱，地基承载力强。
	周围环境、景观	自然环境：周边道路较清洁，绿化覆盖率较优，周边无水、大气等污染源，空气质量较好；人文环境：周边居住的居民素质良好、声誉较好，治安状况良好；景观：周边环境绿化面积覆盖率较优，环境景观较优。
权 益 状 况	房屋所有权	为新疆德仕房地产开发有限公司单独所有，规划条件：规划用途商业
	使用状况	现营业
	其他权利设立情况	已设定抵押他项权
	其他特殊情况	权属清晰情况：根据估价委托人提供的资料和现场勘查，估价对象现居住。

（五）、价值时点：

根据估价目的，经与估价委托人协商确定，价值时点为2018年10月9日。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此价值时点为准。

（六）、价值类型：

房地产评估价值均是假定估价对象在一定的条件下进行交易最可能的价格。价值类型可以分为市场价值和非市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己的动机，有较充裕的时间，在了解交易对象，知晓市场行情下进行自愿交易最可能的价值。凡不符合上述市场价值条件中任意一条的价值，均为非市场价值。非市场价值主要有快速变现价值，谨慎价值、在用价值、残余价值和投资价值。快速变现价值是指不符合市场形成条件中的交易双方有较充裕的时间进行交易下最可能的价格。谨慎价值是指在存在不确定因素的情况下，遵循谨慎原则评估出的价值。在用价值是指在现状利用下的价值。残余价值是在非继续利用下的价值。投资价值一般是指从某个特定的投资者的角度来衡量的价值。

本报告中所述的评估价值系指本所对于估价对象是在价值时点作为住



房地产市场价值：为人民币 846.5083 万元，大写金额：人民币捌佰肆拾陆万伍仟零捌拾叁元整。单位建筑面积评估值：39690 元/平方米。

房地产市场价值价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象		比较法 收益法
	总价 (万元)	单价 (元/m ²)	
测算结果	总价 (万元)		846.5083
	单价 (元/m ²)		39690
估价结果	总价 (万元)		846.5083
	单价 (元/m ²)		39690

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张斌	中国注册房地产估价师 姓名 张斌 注册号 6520050028		
汪建国	中国注册房地产估价师 姓名 汪建国 注册号 6619970020		

(十二)、实地查勘期：

实地查勘期为二零一八年十月九日当日

(十三)、估价作业日期：

二零一八年九月二十九日（受理日）至二零一八年十月三十日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十月三十日



三、价值时点：2018年10月9日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

房地产市场价值：为人民币 1045.3515 万元，大写金额：人民币壹仟零肆拾伍万叁仟伍佰壹拾伍元整。单位建筑面积评估值：34575 元/平方米。

房地产市场价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	比较法
	测算结果	总价（万元）
单价（元/m ² ）		34575
估价结果	总价（万元）	1045.3515
	单价（元/m ² ）	34575

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”提供给委托方。

2、本次评估价值仅为追缴财产提供科学、公正的价值依据，具体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、根据《房屋所有权证》（房屋所有权证号：乌房权证乌市天山区字第 00475172 号）、《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2018）新 01 执 268 号）、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（编号：2018322663）记载，估价对象乌鲁木齐市天山区中桥二巷 64 号 2 层的房地产已查封及已设定抵押他项权利。

5、于估价期日现场勘查，估价对象现为营业状态。



基本状况	名称	乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号2层房地产				
	坐落	乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号2层				
	四至	东至	俊发大厦		南至	西河街
		西至	中桥三巷		北至	小西门家属院
	规模	建筑面积	300.76平方米		其他	
	用途	设计用途	商业	实际用途	商业	
房屋所有权人		新疆德仕房地产开发有限公司				
区位状况	位置	位于乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号2层,该商业楼为一栋5层钢筋混凝土结构楼的第1层,南北朝向。				
	交通状况	估价对象临近道路为混合型干道,双向四车道混凝土路面,附近区域内有508路;d001路;d002路;d003路;k002路;环线快客2号线;7路;7路区间;8路;8路区间;17路;58路;61路;62路;63路;68路;73路;73路区间;157路;157路区间;157路小西门区间;528a路;902路;907路;907路区间;910路;927路等公交线路经停,距离乌鲁木齐火车站约2.6公里,据乌鲁木齐国际机场约16.3公里,区域对内与对外交通条件较好。				
	周围环境	1、自然环境:乌鲁木齐市城市环境优良。委估房地产位于乌鲁木齐市天山区中桥二巷64号2层。邻近道路车流量较大,噪音污染一般,空气质量较好。2、人文环境:估价对象所在地区为乌鲁木齐市,区域多为大型商业楼、办公楼及风景区,周边居民多为企事业单位工作人员,区域治安状况较好,相邻房地产多为住宅、商业区。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天山区中桥二巷64号2层,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。估价对象均在1公里范围内教育、邮政等外部公共服务设施,医疗设施。				
建筑物基本状况	外观层数及高度	处于一栋5层钢筋混凝土结构楼第1层,楼宇外观一般,主体结构完好,基础无明显沉降。各层层高约3.0米,建筑总高度约15米。建筑物外墙贴铝塑板。				
	建筑规模	300.76平方米,为商业用途。				
	建筑结构	钢筋混凝土结构。				
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全,性能好。				
	装饰装修	建筑物外墙贴铝塑板,室内地面贴地砖,墙面粉刷涂料,此次评估结果内涵包括估价对象建筑物(不包含室内家具、家电等动产的价值)及其相应分摊的土地使用权价值。提醒报告使用者注意。				
	建筑功能	该商业楼内排气、供电、卫生、照明、防灾、空调等系统和设备的配置较齐全,性能一般。				
	层高、净高	建筑层高约3.0米;室内净高2.8米。				
	空间平面布置	建筑物平面布置较合理,空间分区以及各个空间的交通流线较合理。				
	新旧程度	现场勘察房屋维护保养情况较好,综合成新率约为85%。				
	工程质量	委估建筑物为钢筋混凝土结构,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,地面、墙面、门窗等完好。					
土地	面积	未知				
	形状	呈不规则多边形				
	四至坐落	东临:俊发大厦;南临:西河街;西临:中桥三巷;北临:小西门家属院				



本 状 况	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、通路、通电、通讯、通暖、通气及土地平整），基础配套水平较好。
	地形、地势、地质、水文、土壤状况	地形：不规则多边形。 地势：坡度较小，地势平坦；自然排水畅通，积水的可能性小。 地质：地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强。 水文：水量季节变化影响不大。 土壤：乌鲁木齐市为暖温带温带干旱地区，高山盆地土壤类型，位于欧亚大陆中心，远离海洋，气候干旱，地基承载力强。
	周围环境、景观	自然环境：周边道路较清洁，绿化覆盖率较优，周边无水、大气等污染源，空气质量较好；人文环境：周边居住的居民素质良好、声誉较好，治安状况良好；景观：周边环境绿化面积覆盖率较优，环境景观较优。
权 益 状 况	房屋所有权	为新疆德仕房地产开发有限公司单独所有，规划条件：规划用途商业
	使用状况	现营业
	其他权利设立情况	已设定抵押他项权
	其他特殊情况	权属清晰情况：根据估价委托人提供的资料和现场勘查，估价对象现居住。

（五）、价值时点：

根据估价目的，经与估价委托人协商确定，价值时点为2018年10月9日。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此价值时点为准。

（六）、价值类型：

房地产评估价值均是假定估价对象在一定的条件下进行交易最可能的价格。价值类型可以分为市场价值和非市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己的动机，有较充裕的时间，在了解交易对象，知晓市场行情下进行自愿交易最可能的价值。凡不符合上述市场价值条件中任意一条的价值，均为非市场价值。非市场价值主要有快速变现价值，谨慎价值、在用价值、残余价值和投资价值。快速变现价值是指不符合市场形成条件中的交易双方有较充裕的时间进行交易下最可能的价格。谨慎价值是指在存在不确定因素的情况下，遵循谨慎原则评估出的价值。在用价值是指在现状利用下的价值。残余价值是在非继续利用下的价值。投资价值一般是指从某个特定的投资者的角度来衡量的价值。

本报告中所述的评估价值系指本所对于估价对象是在价值时点作为住



技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法、比较法进行分析和测算，确定估价对象在 2018 年 10 月 9 日的估价结果如下：

房地产市场价值：为人民币 1045.3515 万元，大写金额：人民币壹仟零肆拾伍万叁仟伍佰壹拾伍元整。单位建筑面积评估值：34575 元/平方米。

房地产市场价值价值评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果	估价对象	比较法 收益法
	测算结果	总价（万元）
单价（元/m ² ）		34575
估价结果	总价（万元）	1045.3515
	单价（元/m ² ）	34575

（十一）、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张斌	 6619970020		
汪建国	 6520050028		

（十二）、实地查勘期：

实地查勘期为二零一八年十月九日当日

（十三）、估价作业日期：

二零一八年九月二十九日（受理日）至二零一八年十月三十日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一八年十月三十日

