

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：北屯市林荫街 1485 号

法定代表人(院长)：

联系人：张涛

联系电话：18097516233

二、房地产估价机构

机构名称：新疆名大房地产土地评估测绘有限公司

机构注册地址：新疆阿克苏地区阿克苏市健康路 3 号

估价资质等级：国家二级

证书编号：新建估证 2-046

法定代表人：朱平

联系电话：

三、估价目的

根据委托方提供《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院评估委托书》【(2019)新 0103 执 657 号】，本次估价为委托方核实估价对象（被执行人徐兆新名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 1845 号 63 栋 10 套商铺）在现状状况下的房地产市场价值，为委托方拍卖（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

徐兆新名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 1845 号 63 栋五单元 101 室、102 室、201 室、202 室、六单元 101 室、102 室、201 室、202 室、七单元 101 室、201 室共 10 套商铺，总建筑面积为 462.7 平方米，估价结果包含室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权益以及其

他项权利；

估价对象基本状况为：经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路 1845 号 63 栋现地址已更换为米东区龙河南路 1845 号汇兴商住小区 9 号楼，9 号楼为一栋地上四层、地下一层（为地下室）的混合结构、南北朝向建筑，建筑共分为七个单元，其中一单元为一梯两户，二单元为一梯一户，三单元和四单元为一梯两户，五单元和六单元的一层至二层为一梯两户，三层至四层为一梯一户，七单元为一梯一户，估价对象为其中第五单元、六单元和七单元的一层和二层的 10 套商铺，委托人提供了每套商铺的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，根据其提供的资料，估价对象详情如下表：

序号	坐落地址	不动产权证号	产权来源	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	63 栋 1 层五单元 101 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004102 号	其他	混合结构	商业服务	42.21
2	63 栋 1 层五单元 102 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004099 号	其他	混合结构	商业服务	42.21
3	63 栋 2 层五单元 201 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004107 号	其他	混合结构	商业服务	46.51
4	63 栋 2 层五单元 202 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004098 号	其他	混合结构	商业服务	53
5	63 栋 1 层六单元 101 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004104 号	其他	混合结构	商业服务	44.68
6	63 栋 1 层六单元 102 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004105 号	其他	混合结构	商业服务	44.68
7	63 栋 2 层六单元 201 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004100 号	其他	混合结构	商业服务	49.29
8	63 栋 2 层六单元 202 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004106 号	其他	混合结构	商业服务	55.75
9	63 栋 1 层七单元 101 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004101 号	其他	混合结构	商业服务	37.57
10	63 栋 2 层七单元 201 室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第 0004103 号	其他	混合结构	商业服务	46.8
11	合计					462.7

（二）土地基本状况说明

根据现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路 1845 号汇兴商住小区所处地段为乌鲁木齐市六级商业用地，大宗地四至为：东临龙河南路，西临中国石油、万科公园 5 号（在建），南临永顺街、东二环，北临乌

鲁木齐市十三户工商所；宗地形状为规则矩形，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、通暖，场地平整），宗地内开发程度也达到七通一平。

（三）建筑物基本状况

经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路 1845 号汇兴商住小区位于龙河南路与永顺街交汇处，小区东侧即为通汇二手车交易市场，西距天汇汽车城仅 700 米，小区住宅楼底商以及周边商业多以汽修类店铺为主，汇兴商住小区由位于龙河南路的东门进入，小区内空地为大龙祥汽车救援公司停放车辆场地，估价对象所处 9 号楼正北侧紧邻一加工厂，小区内环境杂乱，卫生状况较差。

经现场查勘，估价对象所处 9 号楼与 10 号楼并排、位于小区南部，建设年代为：2003 年，建筑一层为面朝东二环、永顺街的临街商铺，一层商铺内部有一个后门可通往建筑楼梯间内，2 层至 4 层由建筑北侧的单元门进入；位于一层的估价对象商铺朝南侧的入户门均为双扇玻璃门，整体装修情况大致相同，装修情况为：地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白；2 层商铺现状为居住使用，整体装修情况为：客厅、卧室地面铺设地砖，墙面及屋顶刷白，卫生间及厨房地面铺设地砖，墙面贴有墙砖，屋顶刷白，水、电、暖齐全。

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：2019 年 11 月 05 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

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立

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2019年11月05日的客观市场价格为：

房地产总价：¥3171386元

大写：人民币叁佰壹拾柒万壹仟叁佰捌拾陆元整



估价结果汇总表

序号	坐落地址	不动产权证号	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m²)	测算结果		估价结果	
						收益法估 单价(元 /m²)		评估单 价(元 /m²)	评估总 价(元)
1	63栋1层五单元101室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004102号	混合结构	商业服务	42.21	8757		8757	369633
2	63栋1层五单元102室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004099号	混合结构	商业服务	42.21	8757		8757	369633
3	63栋2层五单元201室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004107号	混合结构	商业服务	46.51	5254		5254	244364
4	63栋2层五单元202室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004098号	混合结构	商业服务	53	5254		5254	278462
5	63栋1层六单元101室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004104号	混合结构	商业服务	44.68	8757		8757	391263
6	63栋1层六单元102室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004105号	混合结构	商业服务	44.68	8757		8757	391263
7	63栋2层六单元201室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004100号	混合结构	商业服务	49.29	5254		5254	258970
8	63栋2层六单元202室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004106号	混合结构	商业服务	55.75	5254		5254	292911
9	63栋1层七单元101室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004101号	混合结构	商业服务	37.57	8757		8757	329000
10	63栋2层七单元201室	新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0004103号	混合结构	商业服务	46.8	5254		5254	245887
11	合计				462.7				3171386

特别提示：1. 本次估价结果为徐兆新名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路1845号63栋10套商铺的房地产市场价值，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. 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，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

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
朱洪强	6520140001	朱洪强	2019年11月22日
李世清	6520040152	李世清	2019年11月22日

十二、实地查勘期

2019年11月05日至2019年10月17日

十三、估价作业期

2019年11月05日至2019年11月22日

新疆名大房地产土地测绘有限公司

二〇一九年十一月二十二日

