

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：新疆正大房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋住宅房地产及天山区红旗路 66 号 1 栋商住房地产市场价值评估报告

估 价 委 托 人：乌鲁木齐铁路运输中级法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师：何玉 注册号 6520240010

黄湘江 注册号 6520030019

估价报告出具日期：二〇二五年四月十六日

估 价 报 告 编 号：宏昌房估字[2025]第 10077 号



致估价委托人函

乌鲁木齐铁路运输中级法院：

受贵院的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对新疆天山农村商业银行股份有限公司与新疆正大投资（集团）有限公司、张建都、新疆正大房地产开发有限公司、付明虎、张玲、魏巧娜公证债权文书一案涉及的新疆正大房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋住宅房地产及天山区红旗路 66 号 1 栋商住房地产权益的市场价值进行评估。

估价目的：为乌鲁木齐铁路运输中级法院确定财产处置参考价提供依据。

估价对象系指位于乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋住宅房地产及天山区红旗路 66 号 1 栋商住房地产；财产范围包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）及分摊的土地使用权、公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

具体详见下表：

序号	权利人	权证编号	建筑物名称及地址	结构	竣工年月	证载用途	建筑面积
1	新疆正大房地产开发有限公司	2008017567	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 1 层 101	钢筋混凝土	2004 年	住宅	317.98
2	新疆正大房地产开发有限公司	2008017242	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 201	钢筋混凝土	2004 年	住宅	60.02
3	新疆正大房地产开发有限公司	2008017243	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 202	钢筋混凝土	2004 年	住宅	47.48
4	新疆正大房地产开发有限公司	2008017244	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 203	钢筋混凝土	2004 年	住宅	44.79
5	新疆正大房地产开发有限公司	2008017255	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 204	钢筋混凝土	2004 年	住宅	16.93
6	新疆正大房地产开发有限公司	2008017261	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 205	钢筋混凝土	2004 年	住宅	44.79
7	新疆正大房地产开发有限公司	2008017262	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 206	钢筋混凝土	2004 年	住宅	47.33
8	新疆正大房地产开发有限公司	2008017277	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 2 层 207	钢筋混凝土	2004 年	住宅	59.67
9	新疆正大房地产开发有限公司	2008017411	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 3 层 301	钢筋混凝土	2004 年	住宅	60.22
10	新疆正大房地产开发有限公司	2008017414	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 3 层 302	钢筋混凝土	2004 年	住宅	47.51
11	新疆正大房地产开发有限公司	2008017417	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 3 层 303	钢筋混凝土	2004 年	住宅	44.82
12	新疆正大房地产开发有限公司	2008017419	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 3 层 304	钢筋混凝土	2004 年	住宅	16.94
13	新疆正大房地产开发有限公司	2008017421	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 3 层 305	钢筋混凝土	2004 年	住宅	44.82

新疆正大房地产开发有限公司所有的位于乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋住宅房地产及天山区红旗路66号1栋商住房地产价值评估报告

序号	权利人	权证编号	建筑物名称及地址	结构	竣工年月	证载用途	建筑面积
14	新疆正大房地产开发有限公司	2008017422	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层306	钢筋混凝土	2004年	住宅	47.35
15	新疆正大房地产开发有限公司	2008017425	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层307	钢筋混凝土	2004年	住宅	59.88
16	新疆正大房地产开发有限公司	2008017493	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层401	钢筋混凝土	2004年	住宅	66.67
17	新疆正大房地产开发有限公司	2008017427	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层402	钢筋混凝土	2004年	住宅	52.60
18	新疆正大房地产开发有限公司	2008017496	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层403	钢筋混凝土	2004年	住宅	49.61
19	新疆正大房地产开发有限公司	2008017509	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层404	钢筋混凝土	2004年	住宅	18.75
20	新疆正大房地产开发有限公司	2008017513	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层405	钢筋混凝土	2004年	住宅	49.61
21	新疆正大房地产开发有限公司	2008017515	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层406	钢筋混凝土	2004年	住宅	52.42
22	新疆正大房地产开发有限公司	2008017517	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层407	钢筋混凝土	2004年	住宅	66.29
23	新疆正大房地产开发有限公司	2008017523	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层501	钢筋混凝土	2004年	住宅	66.67
24	新疆正大房地产开发有限公司	2008017525	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层502	钢筋混凝土	2004年	住宅	52.60
25	新疆正大房地产开发有限公司	2008017531	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层503	钢筋混凝土	2004年	住宅	49.61
26	新疆正大房地产开发有限公司	2008017532	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层504	钢筋混凝土	2004年	住宅	18.75
27	新疆正大房地产开发有限公司	2008017535	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层505	钢筋混凝土	2004年	住宅	49.61
28	新疆正大房地产开发有限公司	2008017536	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层506	钢筋混凝土	2004年	住宅	52.42
29	新疆正大房地产开发有限公司	2008017537	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋5层507	钢筋混凝土	2004年	住宅	66.29
30	新疆正大房地产开发有限公司	乌房权证水磨沟区字第2011329499号	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层601	钢筋混凝土	2004年	住宅	66.67
31	新疆正大房地产开发有限公司	2008017539	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层602	钢筋混凝土	2004年	住宅	52.60
32	新疆正大房地产开发有限公司	2008017540	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层603	钢筋混凝土	2004年	住宅	49.61
33	新疆正大房地产开发有限公司	2008017541	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层604	钢筋混凝土	2004年	住宅	18.75
34	新疆正大房地产开发有限公司	2008017542	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层605	钢筋混凝土	2004年	住宅	49.61
35	新疆正大房地产开发有限公司	乌房权证水磨沟区字第2011329497号	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层606	钢筋混凝土	2004年	住宅	52.42
36	新疆正大房地产开发有限公司	2008017546	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋6层607	钢筋混凝土	2004年	住宅	66.29
37	新疆正大房地产开发有限公司	2005036213	乌鲁木齐市天山区红旗路市场66号1栋1-4层	钢筋混凝土	1996年	商业	1,676.00
38	新疆正大房地产开发有限公司	2006019314	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋5层	钢筋混凝土	1996年	办公	515.00

序号	权利人	权证编号	建筑物名称及地址	结构	竣工年月	证载用途	建筑面积
39	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176402号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层607室	钢筋混凝土	1996年	办公	55.54
40	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176403号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层606室	钢筋混凝土	1996年	办公	28.36
41	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176405号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层604室	钢筋混凝土	1996年	办公	28.98
42	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176406号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层603室	钢筋混凝土	1996年	办公	39.90
43	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176401号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层608室	钢筋混凝土	1996年	办公	27.78
44	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176404号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层605室	钢筋混凝土	1996年	办公	28.38
45	新疆正大房地产开发有限公司	新(2021)乌鲁木齐市不动产权第0176400号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋六层609室	钢筋混凝土	1996年	办公	67.62
46	新疆正大房地产开发有限公司	2006019318	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋8层	钢筋混凝土	1996年	办公	515.00
47	新疆正大房地产开发有限公司	2006019319	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋9层	钢筋混凝土	1996年	办公	515.00
48	新疆正大房地产开发有限公司	新(2022)乌鲁木齐市不动产权第0353127号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋10层	钢筋混凝土	1996年	办公	515.00
49	新疆正大房地产开发有限公司	2005036207	乌鲁木齐市天山区红旗路市场66号1栋11-14层	钢筋混凝土	1996年	公寓	2,060.00
50	新疆正大房地产开发有限公司	新(2022)乌鲁木齐市不动产权第0353126号	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋15层	钢筋混凝土	1996年	办公	515.00
51	新疆正大房地产开发有限公司	2007021202	乌鲁木齐市天山区红旗路66号1栋16-21层	钢筋混凝土	1996年	住宅	3,090.00
合计							11,705.94

价值时点：二〇二五年三月二十八日

价值类型：市场价值

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

价值内涵是估价对象在价值时点满足估价假设和限制条件下包括建筑物（包含耐用年限内通用性较强的二次装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点(二〇二五年三月二十八日)的估价结果见下表：

估价结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	产权人	建筑物名称	建筑面积(M ²)	评估价值	评估单价(元/m ²)
1	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋1层101	317.98	2,074,000.00	6,521.00
2	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层201	60.02	397,000.00	6,621.00
3	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层202	47.48	314,000.00	6,621.00
4	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层203	44.79	297,000.00	6,621.00
5	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层204	16.93	112,000.00	6,621.00
6	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层205	44.79	297,000.00	6,621.00
7	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层206	47.33	313,000.00	6,621.00
8	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋2层207	59.67	395,000.00	6,621.00
9	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层301	60.22	402,000.00	6,671.00
10	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层302	47.51	317,000.00	6,671.00
11	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层303	44.82	299,000.00	6,671.00
12	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层304	16.94	113,000.00	6,671.00
13	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层305	44.82	299,000.00	6,671.00
14	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层306	47.35	316,000.00	6,671.00
15	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋3层307	59.88	399,000.00	6,671.00
16	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层401	66.67	448,000.00	6,721.00
17	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层402	52.60	354,000.00	6,721.00
18	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层403	49.61	333,000.00	6,721.00
19	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街43号银公馆1栋4层404	18.75	126,000.00	6,721.00

序号	产权人	建筑物名称	建筑面积(M ²)	评估价值	评估单价(元/m ²)
20	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 4 层 405	49.61	333,000.00	6,721.00
21	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 4 层 406	52.42	352,000.00	6,721.00
22	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 4 层 407	66.29	446,000.00	6,721.00
23	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 501	66.67	451,000.00	6,771.00
24	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 502	52.60	356,000.00	6,771.00
25	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 503	49.61	336,000.00	6,771.00
26	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 504	18.75	127,000.00	6,771.00
27	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 505	49.61	336,000.00	6,771.00
28	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 506	52.42	355,000.00	6,771.00
29	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 5 层 507	66.29	449,000.00	6,771.00
30	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 601	66.67	451,000.00	6,771.00
31	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 602	52.60	356,000.00	6,771.00
32	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 603	49.61	336,000.00	6,771.00
33	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 604	18.75	127,000.00	6,771.00
34	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 605	49.61	336,000.00	6,771.00
35	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 606	52.42	355,000.00	6,771.00
36	新疆正大房地产开发有限公司	水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋 6 层 607	66.29	449,000.00	6,771.00
37	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路市场 66 号 1 栋 1-4 层	1,676.00	9,992,000.00	5,962.00
38	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋五层	515.00	3,122,000.00	6,062.00
39	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 603 室	39.90	244,000.00	6,112.00
40	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 604 室	28.98	177,000.00	6,112.00
41	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 605 室	28.38	173,000.00	6,112.00
42	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 606 室	28.36	173,000.00	6,112.00
43	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 607 室	55.54	339,000.00	6,112.00

序号	产权人	建筑物名称	建筑面积(M²)	评估价值	评估单价(元/m²)
44	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 608 室	27.78	170,000.00	6,112.00
45	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋六层 609 室	67.62	413,000.00	6,112.00
46	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋八层	515.00	3,173,000.00	6,162.00
47	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋九层	515.00	3,173,000.00	6,162.00
48	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋十层	515.00	3,199,000.00	6,212.00
49	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路市场 66 号 1 栋 11-14 层	2,060.00	12,900,000.00	6,262.00
50	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋 15 层	515.00	3,251,000.00	6,312.00
51	新疆正大房地产开发有限公司	乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号 1 栋 16-21 层	3,090.00	18,389,000.00	5,951.00
合 计			1,705.94	72,444,000.00	
人民币大写			柒仟贰佰肆拾肆万肆仟元整		

特别提示:

- 1.本次估价结果为不含税价值。
- 2.本评估报告所反映的位于乌鲁木齐市天山区红旗路 66 号的 15 项房产评估值为房地合一价值，已包含土地使用权价值。
- 3.本评估报告中位于乌鲁木齐水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋的 36 项住宅房产为经济适用房，本评估报告所反映的评估值不包含产权过户需补缴的土地出让金。
- 4.本次评估不涉及估价对象权属界定，仅依据乌鲁木齐铁路运输中级法院提供的《乌鲁木齐铁路运输中级法院评估委托书》(2025)新 71 执 258 号、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《房屋所有权证》、《不动产登记证明》，对新疆正大房地产开发有限公司名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 43 号银公馆 1 栋住宅房地产及天山区红旗路 66 号 1 栋商住房地产进行评估。
- 5.本次估价结果未考虑评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项。
- 6.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。

7.评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

8.不考虑评估对象处置后被执行人不愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人



二〇二五年四月十六日