

广场，土地使用权人：满洲里义乌商贸城有限责任公司，使用权证号：满国用（2008）第 113010801079 号，座落：满洲里市义乌商贸城 B 区 49 号，地类（用途）：城镇混合住宅用地，使用权类型：出让，终止日期：非住宅：2054-10-11，使用权面积：非住宅：126.3 平方米。形状：长方形、规则，地形地势：平整，开发程度：六通一平。

#### 4、建筑物基本状况

估价对象为多层混合结构，总层数三层，所在层数一至三层，2007 年建成，整幢楼彩钢瓦防水屋面，承重墙 37CM，一层：净高 3 米，为对开式白钢门、地面砖，与相邻房产为一个整体；二至三层：二层净高 3.2 米，三层净高 3.17 米，塑窗，毛坯房，无楼梯间，与相邻房产没有间隔墙，借相邻房户楼梯上楼，无法单独使用；有暖气无供暖，无水卫。

#### 五、价值时点

二〇一九年三月六日（现场勘察之日）

#### 六、价值类型

##### 1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

##### 2、价值定义

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

##### 3、价值内涵

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、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

#### 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

##### 1、合法原则