

共有情况	产别	房屋实际用途	土地使用权类型	登记时间
共同共有	私有	住宅	出让	2018年10月30号

估价对象 2 状况表 (表 2)

产权人	周建华 (身份证号: 652325199003261036)			
不动产权证书号	乌房新市区预字第 395932 号			
不动产单元号	650104013006GB00030F00090030			
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路北巷 509 号住宅楼 (紫煜臻城) 26 栋 8 层 2 单元 801 室			
幢号	单元号	所在层次	户号	总层数
26	2	8 层	801	19 层 (地上 18 层, 地下 1 层)
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
钢筋混凝土	2014 年	住宅	111.78	104770.47 m <sup>2</sup> , 未分割
共有情况	产别	房屋实际用途	土地使用权类型	登记时间
/	/	住宅	出让	2014 年 5 月 23 号

三、价值时点 (Date of Value) : 2021 年 08 月 06 日 (根据人民法院出具的司法鉴定委托书)。

四、价值类型 (Value Type) : 本次估价采用的价值标准是公开市场价值:

#### 1、价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最可能形成的价格,是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下,于价值时点 2021 年 08 月 06 日所具有的客观合理价值。

#### 2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修、阁楼 (估价对象 1)、露台 (估价对象 1)、室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值,不包含债权债务等其他财产或者权益。

### 五、估价方法 (Appraisal Approaches)：比较法、收益法

六、估价结果 (Final Value Opinion)：估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 08 月 06 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总价值：4736949 元

大写金额：人民币大写肆佰柒拾叁万陆仟玖佰肆拾玖元整

详见《估价对象结果一览表》：

序号	地址	不动产权证书号	建筑结构	所在层	规划用途	实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	乌鲁木齐市米东区会展大道 2481 号首府公馆 2-1 栋 4 层 2 单元 401 室	新 (2018) 乌鲁木齐市不动产权证明第 0088355 号	钢筋混凝土	4 层	住宅	住宅	204.75	18782	3845615
2	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路北巷 509 号住宅楼 (紫煜臻城) 26 栋 8 层 2 单元 801 室	乌房新市区预字第 395932 号	钢筋混凝土	8 层	住宅	住宅	111.78	7974	891334
合计							316.53		4736949

### 七、特别提示 (Special Notice)

1、估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2021 年 08 月 20 日起至 2022 年 08 月 19 日止）。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

2、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

二〇二一年八月二十日



保 88 号，查封起止时间：2020-06-05~2023-06-04；  
以上查封均未解封

估价对象 2 的房产和土地基本状况

表 4

房屋坐落	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路北巷 509 号住宅楼（紫煜臻城）26 栋 8 层 2 单元 801 室				
不动产权证号	乌房新市区预字第 395932 号				
不动产单元号	650104013006GB00030F00090030				
产权人	周建华(身份证号:652325199003261036)	登记时间	2014 年 5 月 23 号		
共有情况	/	产别	/	房屋结构	钢筋混凝土
建成年份	2014 年	所在层数	8 层	建筑面积(平方米)	111.78
地上总层数	地上 18 层	规划房屋用途	住宅	房屋实际用途	住宅
地下总层数	地下 1 层	土地权利类型	国有建设用地使用权	房屋权利类型	房屋所有权
土地用途	住宅		土地面积	104770.47 m <sup>2</sup> ，未分割	
土地使用权类型	出让		形状	形状较规则	
			地势	地势平坦	
四至	东至巷道，西至京疆路，南至京疆路，北至巷道				
土地使用期限	/	地号、图号	/		
开发程度	宗地红线内外“七通一平”通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整				
备注	查封情况： 查封 1：查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封文号：（2018）新 0104 财保 778 号，查封起止时间：2018-11-28~2021-11-27； 查封 2：查封机关：乌鲁木齐市新市区人民法院，查封文号：（2019）新 0104 财保 155 号，查封起止时间：2019-03-26~2022-03-25； 查封 3：查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封文号：（2020）新 0102 财保 1107 号，查封起止时间：2020-05-08~2023-05-07； 查封 4：查封机关：乌鲁木齐铁路运输法院，查封文号：（2021）新 7101 财保 282 号，查封起止时间：2021-07-15~2024-07-14； 以上查封均未解封 抵押情况：抵押权人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，债权数额：462000 元，债权履行起止时间：2014-06-06~2046-06-06，尚未解押				

3、建筑物基本状况见下：（表 5、6）

估价对象 1 建筑物基本状况

表 5

建筑修建年代	2016年		建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	维护状况较好
小区名称	首府公馆		小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	优		绿地	小区内有绿化, 绿化率优	停车状况	地上临时停车位, 地下停车库, 停车状况优
建筑形式	板式		屋面形式	非上人屋面	景观	红光山旅游景区
门禁系统	对讲系统		电梯情况	1个单元1部电梯		
设施、设备	水、电、暖、气等基础设施设备齐全, 维护良好。					
外立面装修	干挂大理石	入户门	防盗门	内门	未安装	
窗	塑钢窗	装修档次	毛坯	朝向	南北	
规划用途	住宅	实际用途	住宅	单元户数	1梯2户	
公共部位(1楼门厅)	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	石膏板吊顶
公共部位(1楼前室)	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	石膏板吊顶
公共部位(楼梯间)	地面	地砖	墙面	踢脚线、乳胶漆	顶棚	乳胶漆
公共部位(401前室)	地面	水泥地面	墙面	水泥地面	顶棚	刷白
客厅	地面	水泥地面	墙面	水泥地面	顶棚	刷白
餐厅	地面	水泥地面	墙面	水泥地面	顶棚	刷白
卧室	地面	水泥地面	墙面	水泥地面	顶棚	刷白
	其它	卧室带卫生间, 主卧带卫生间带衣帽间				
卫生间	地面	水泥地面	墙面	水泥地面	顶棚	刷白
厨房	地面	水泥地面	墙面	水泥地面	顶棚	刷白
特殊情况说明	户型为复式, 4层为2室3厅1厨3卫1露台, 阁楼为3室2厅2卫2储藏室					

估价对象2建筑物基本状况

表6

建筑修建年代	2014年		建筑结构	钢筋混凝土	维护状况	维护状况较好
小区名称	紫煜臻城		小区规模	较大	社区成熟度	成熟度高
小区环境	较优		绿地	小区内有绿化, 绿化率较	停车状况	地上临时停车位, 地下停车

				优		库, 停车状况优
建筑形式	板式	屋面形式	非上人屋面	景观		喀什路独好公园
门禁系统	电子单元防盗门	电梯情况	1个单元1部电梯			
设施、设备	水、电、暖等基础设施设备齐全, 维护良好。					
外立面装修	涂料	窗	塑钢窗	单元户数	1梯3户	
入户门	防盗门	内门	木门	朝向	南北	
规划用途	住宅	实际用途	住宅	装修档次	中档装修	
公共部位(1楼门斗)	地面	花岗岩	墙面	墙砖	顶棚	石膏板吊顶
公共部位(1楼门厅)	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	石膏板吊顶
公共部位(楼梯间)	地面	水泥地面	墙面	乳胶漆	顶棚	乳胶漆
公共部位(401前室)	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	石膏板吊顶
客厅	地面	地砖	墙面	踢脚线、墙纸	顶棚	石膏版造型吊顶
	其它	电视背景墙				
餐厅	地面	地砖	墙面	踢脚线、墙纸	顶棚	乳胶漆
	其它	鞋柜				
阳台	地面	地砖	墙面	踢脚线、墙纸	顶棚	石膏版造型吊顶
	其它	壁柜				
厨房	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶
	其它	大理石台面橱柜、吊柜				
卧室1	地面	地砖	墙面	踢脚线、墙纸	顶棚	石膏版造型吊顶
	其它	床背景				
卧室2	地面	地砖	墙面	踢脚线、墙纸	顶棚	石膏版造型吊顶
	其它	壁柜、窗边柜				
卧室3	地面	地砖	墙面	踢脚线、墙纸	顶棚	石膏线条、乳胶漆
	其它	壁柜、吊柜				
卫生间	地面	地砖	墙面	墙砖	顶棚	集成吊顶

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_n}{(1+Y)^n}$$

式中：

- V — 估价对象在价值时点的收益价值。
- A<sub>i</sub> — 估价对象未来各期的净运营收益，简称净收益。
- Y — 估价对象未来各期的报酬率，也称为折现率。
- n — 估价对象的收益期或持有期。
- V<sub>n</sub> — 估价对象在未来第 n 年末的价格。

### (3) 估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象房地产比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象房地产收益价值。
3. 将比较法和收益法求取的价值结果进行加权平均，确定估价对象房地产价值。

## (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 08 月 06 日的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总价值：4736949 元

大写金额：人民币大写肆佰柒拾叁万陆仟玖佰肆拾玖元整

详见《估价对象结果一览表》：

估价对象结果一览表									
序号	地址	不动产权证书号	建筑结构	所在层	规划用途	实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	乌鲁木齐市米东区会展大道 2481 号首府公馆 2-1 栋 4 层 2 单元 401 室	新 (2018) 乌鲁木齐市不动产权证明第 0088355 号	钢筋混凝土	4 层	住宅	住宅	204.75	18782	3845615
2	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路北巷 509 号住宅楼 (紫煜臻)	乌房新市区预字第 395932 号	钢筋混凝土	8 层	住宅	住宅	111.78	7974	891334

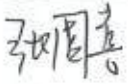
城) 26 栋 8 层 2 单元 801 室							
合计						316.53	4736949

### (十一) 估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 卢彩娜 注册号 6520210007	签名日期
卢彩娜	6520210007		2021 年 08 月 20 日
陈应林	6520060035		2021 年 08 月 20 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
张圆喜		2021 年 08 月 20 日

### (十二) 实地查勘期

2021 年 08 月 06 日，并于当日完成了查勘

### (十三) 估价作业日期

2021 年 08 月 06 日-2021 年 08 月 20 日

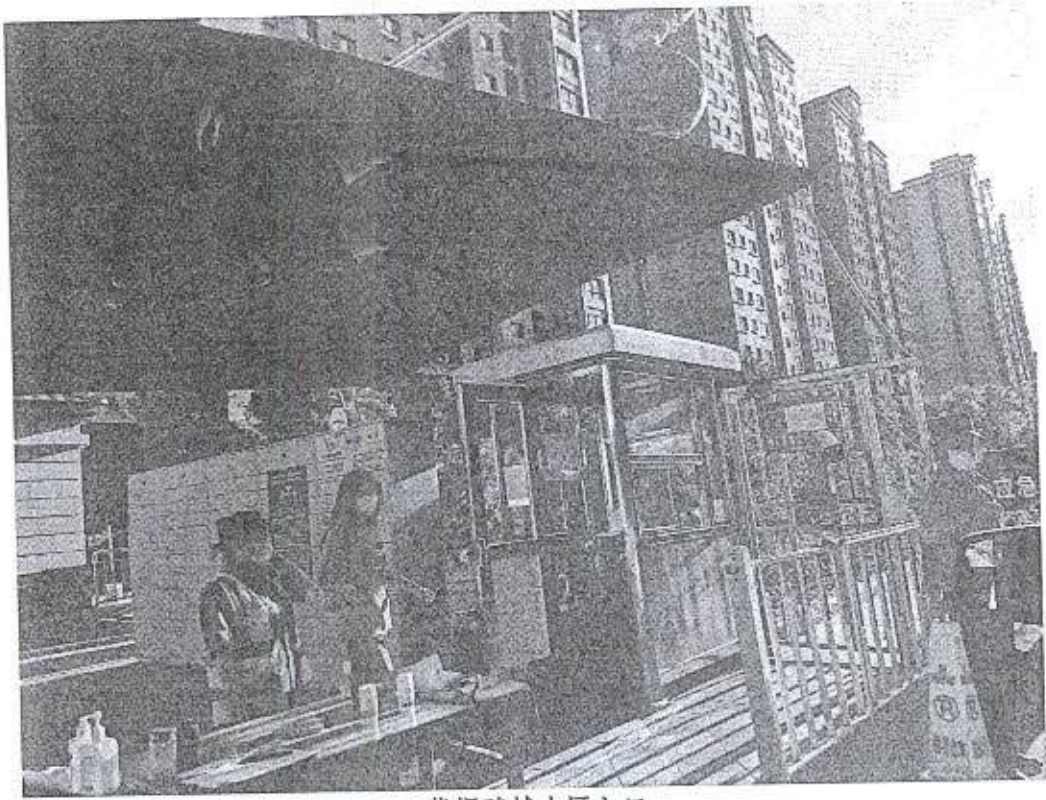
新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

二〇二一年八月二十日





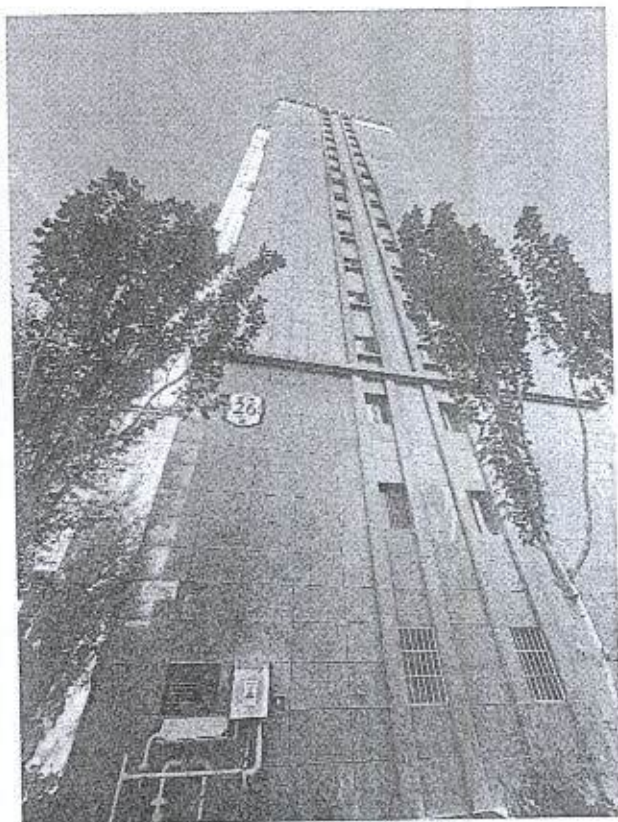




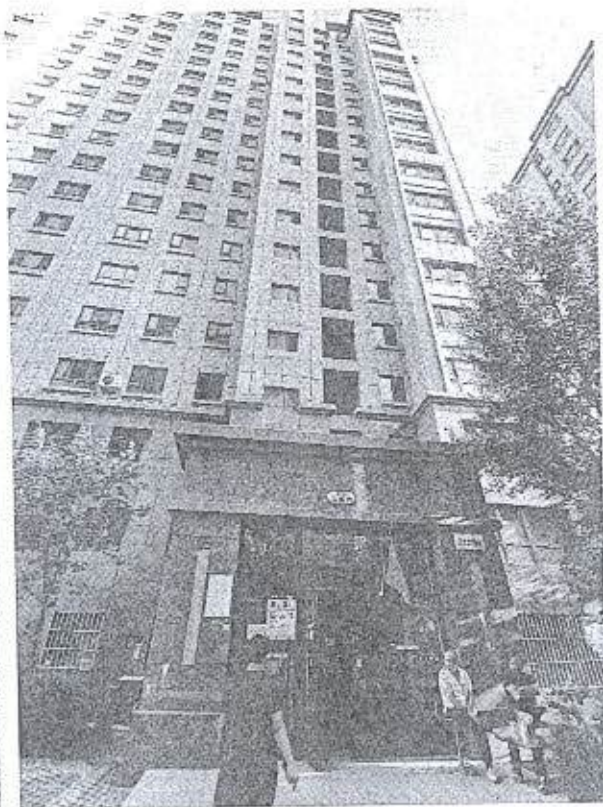
紫煜臻城小区入口



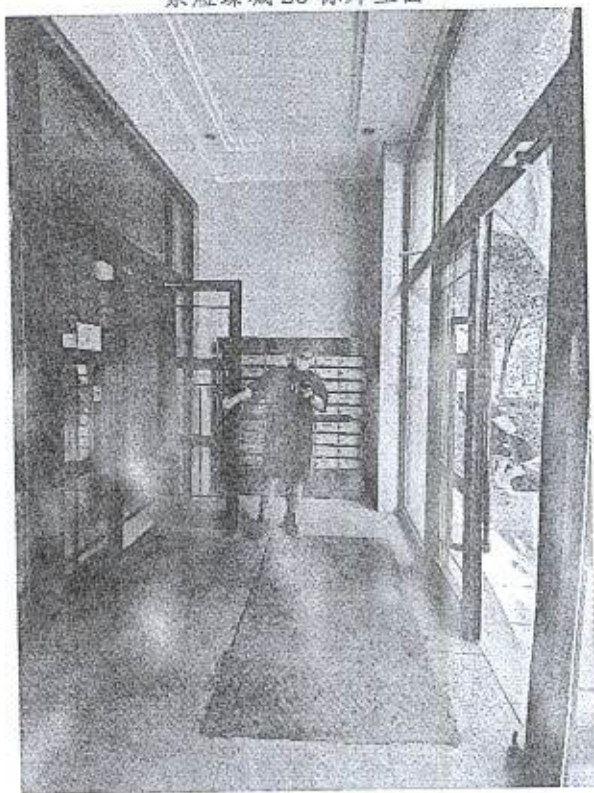
紫煜臻城26栋立面图



紫煜臻城 26 栋外立面



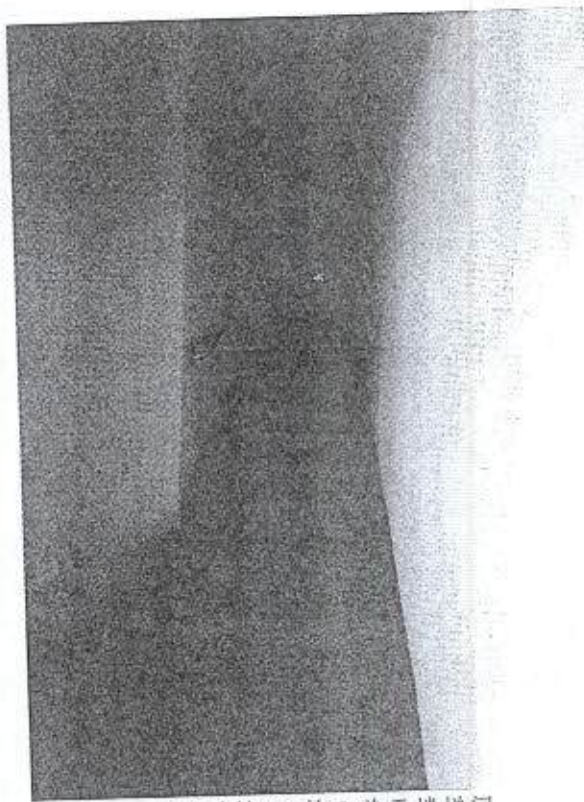
紫煜臻城 26 栋 2 单元门口



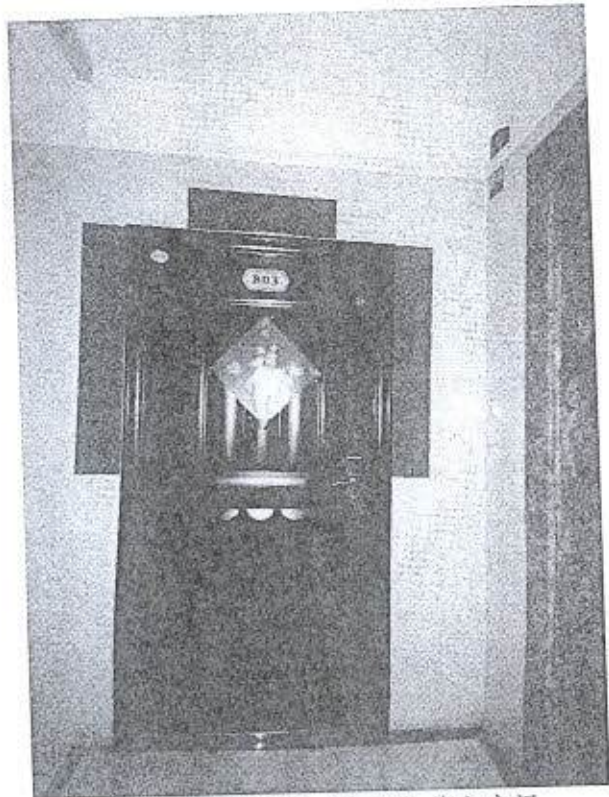
紫煜臻城 26 栋 2 单元门斗



紫煜臻城 26 栋 2 单元门厅



紫煜臻城 26 栋 2 单元楼梯间



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室入户门



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室阳台



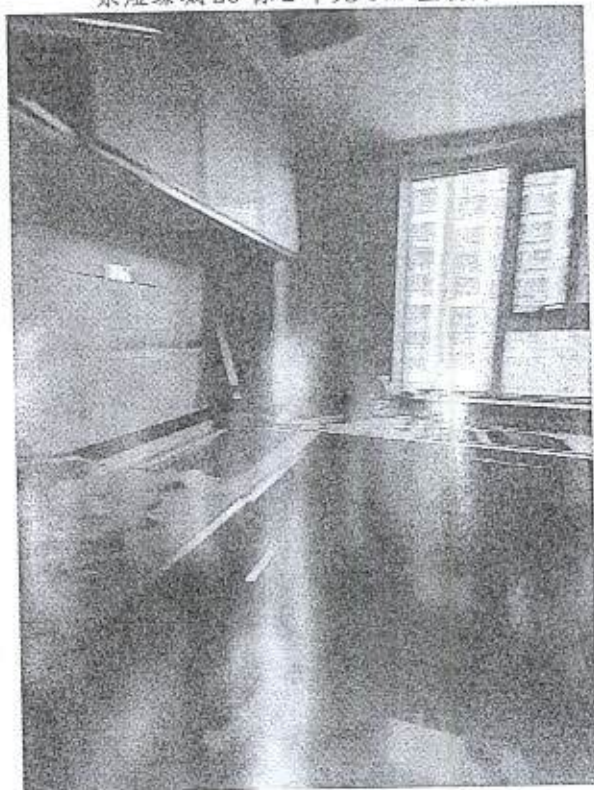
紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室阳台



紫煜臻城26栋2单元801室餐厅



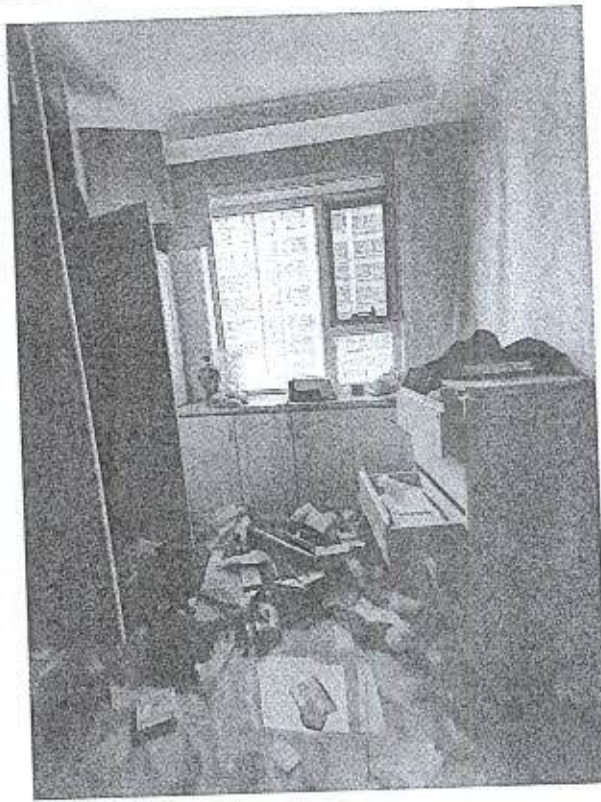
紫煜臻城26栋2单元入户口



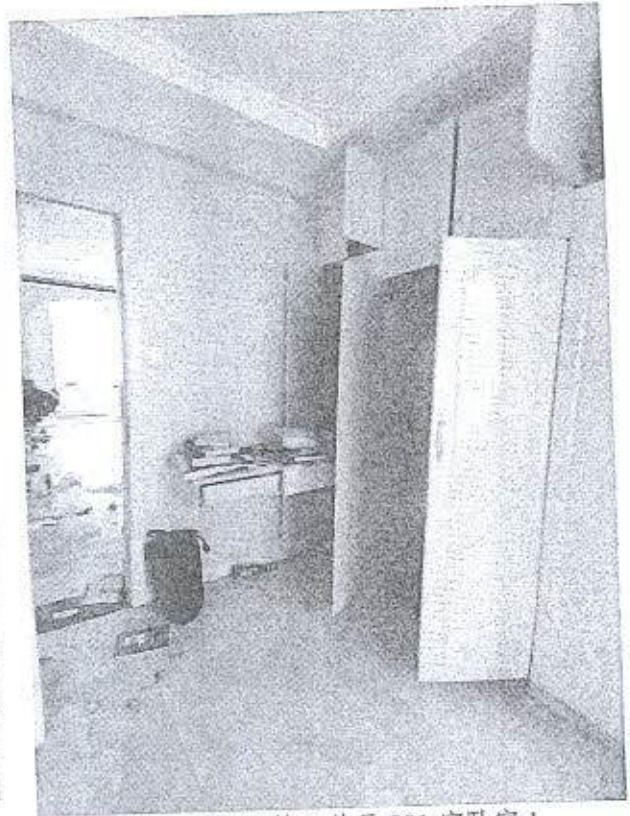
紫煜臻城26栋2单元801室厨房



紫煜臻城26栋2单元801室厨房



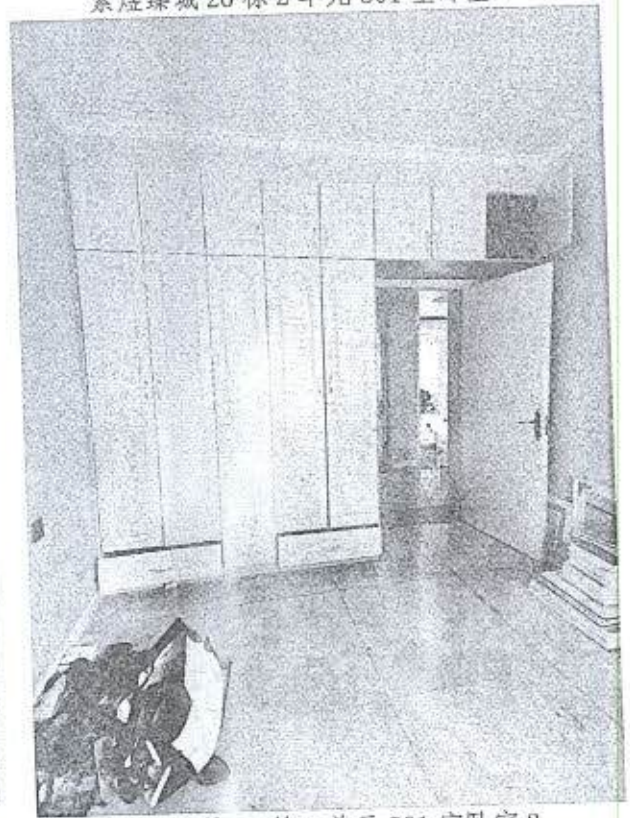
紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卧室 1



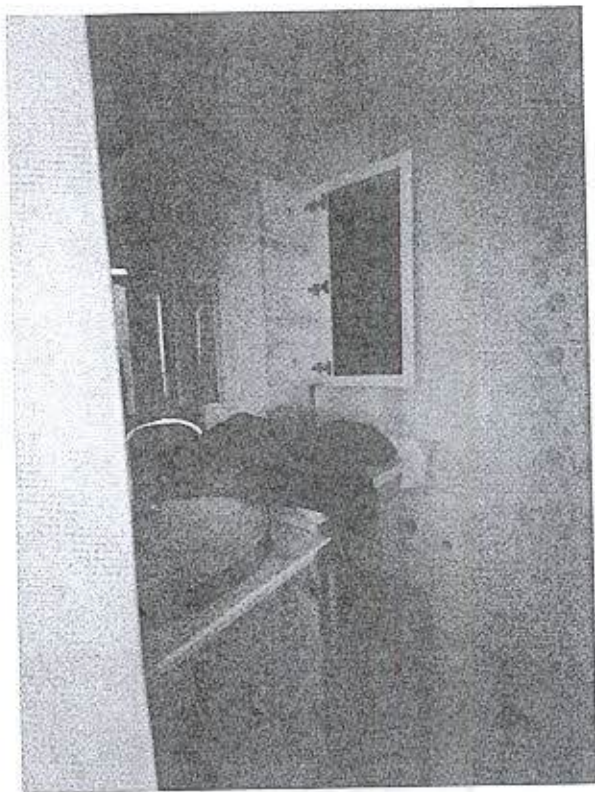
紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卧室 1



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卧室 2



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卧室 2



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卫生间



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卫生间



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卧室 3



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室卧室 3



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室客厅



紫煜臻城 26 栋 2 单元 801 室客厅



تجارت كىنىشكىسى

# 营业执照

(副本) (4-1)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
916501007108842694

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 1998年06月25日

营业期限 1998年06月25日至2028年06月25日

住所 新疆乌鲁木齐市天山区东风路136号聚天大厦6层

名称 新疆德旺房地产估价事务所(有限公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张岚

经营范围 土地评估,土地登记代理服务,土地调查评估服务,房地产评估,房产测绘,房地产咨询服务,房地产经纪,测绘服务,资产评估,商务信息咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

2020年04月13日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

张岚

新疆乌鲁木齐市天山区东风路136号聚天大厦6楼

住所：

916501007108842694

统一社会信用代码：

二级

备案等级：

新建估证2-012

证书编号：

2019年7月10日至2022年7月10日

有效期：

发证机关(公章)