



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市新市区人民法院

地址：乌鲁木齐市苏州东街675号

承办法官：吐尔逊

联系电话：17999110343

二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司

机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号

营业执照注册号：91650100773473125K

房地产估价资质等级：贰级

证书编号：新建估证2-002

法人代表：刘世杰

联系电话：8822403

邮政编码：830002

三、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

邹喆名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路980号绿城·翡翠园A区16栋11层，批准用途为办公，建筑面积为832.48 m²（预测）。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

依据《商品房预售合同》具体记载状况如下：

土地证号：乌国用（2011）第0036586号；

坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路980号；

取得方式：新疆名城投资发展有限公司以出让方式取得待估宗地



土地使用权：

宗地面积：19471.62 m²；

规划用途：写字楼；

土地使用年限：自2010年10月19日至2050年10月19日止；

建设工程规划许可证号：建字第650103201301080；

建筑工程施工许可证号：650101201110310601.0530；

商品房预售许可证号：新建房许字2013000478号；

所在宗地的四至为：东至中国石油加油站，南至绿城·翡翠园，西至雅山小区，北至西虹西路、外环路高架（西山立交桥）。

形状：所在宗地形状较规则，对土地利用无不良影响。

地势：地势较平坦，对土地利用无不良影响。

土地开发程度：宗地的土地开发已达到宗地外“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、通暖）。

地质：地质条件较好。

规划限制：写字楼，土地利用无特别限制

2、估价对象建筑情况

估价对象所处物业为一栋地下一层地上十五层钢筋混凝土结构写字楼，外墙为一层外部干挂大理石，二层及以上外部为粉刷，铝合金门窗，一楼为公共大厅，该物业共有三部电梯，估价对象位于第十一层，因估价对象为十一层整层，故候梯间由产权人装修，为石材景观池及一面石材装饰墙面，大厅及过道等为瓷砖地面、石膏板吊顶含射灯；现状由石膏板、钢化玻璃及实木镂空屏风等分隔为若干办公室，办公室内均为木质地板、木质地脚线，墙纸墙面、石膏板吊顶含射灯，大理石窗台，木质包门框、窗框。该层男女卫生间各一间，均为瓷砖地面、瓷砖墙面，集成吊顶，蹲便池，陶瓷带柜洗手台等；储藏室为瓷砖地面、墙纸墙面、石膏板吊顶，有定制木质储物柜。产权来源于买卖。室内自来水、排水、通讯、电、烟感喷淋、地暖等基础设施完备（经现场询问，估价对象没有中央空调）。估价对象现状保养良好，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为全新。至价值时点，权属清晰。

（三）估价对象权利状况



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

1、土地使用权状况

依据《商品房预售合同》具体记载状况如下：

土地使用权人为新疆名城投资发展有限公司，宗地位于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路980号，土地使用权出让证号为乌国用(2011)第0036586号，规划用途为写字楼，使用权类型为出让，终止日期为2050年10月19日日，至价值时点剩余使用年期为32.3年。至价值时点，权属清晰。

2、房屋建筑物权益状况

依据《商品房预售合同》（合同编号：YS0342844）记载，房屋所有权人为邹喆，房屋坐落于乌鲁木齐市沙依巴克区西虹西路980号绿城·翡翠园A区16栋11层，建筑结构为钢筋混凝土，商品房预售建筑面积为832.48 m²（预测）。设计用途为办公用房。

3、他项权利

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》所载，至价值时点，估价对象已处于查封状态，具体查封情况如下：

估价对象查封情况汇总表

房屋坐落	查封文件及文号	查封法院	查封期限
沙依巴克区西虹西路980号沙区交警大队周边棚户区改造项目（绿城·翡翠园A区）16栋11层办公	(2016)新2701协执保字76号	博乐市人民法院	2016-7-12至 2018-7-12
	(2017)新0103执保字136号	沙依巴克区人民法院	2017年5月9日至 2020年5月8日
	(2017)新0104财保150号	乌鲁木齐市新市区人民法院	2017年6月13日至 2020年6月12日
	(2017)新0104财保271号	乌鲁木齐市新市区人民法院	2017年9月11日至 2020年9月10日

五、价值时点

本次评估价值时点按照委托时点确定为2018年7月4日。

六、价值类型

本次估价是为委托方处置估价对象提供价格参考依据，依据本次的目的目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。市场价值：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，



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

再开发的潜力条件，不宜采用假设开发法。

2、估价对象用途为办公用房，成本法只是从成本构成角度考虑其成本，不能反映区域因素对其市场价格的影响，故未采用成本法。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定委估房地产在2018年7月4日满足房地产价值定义条件下的估价结果总额为：13064941元

大写金额：壹仟叁佰零陆万肆仟玖佰肆拾壹元整

房地产单价：15694元/平方米

(注：货币种类为人民币)

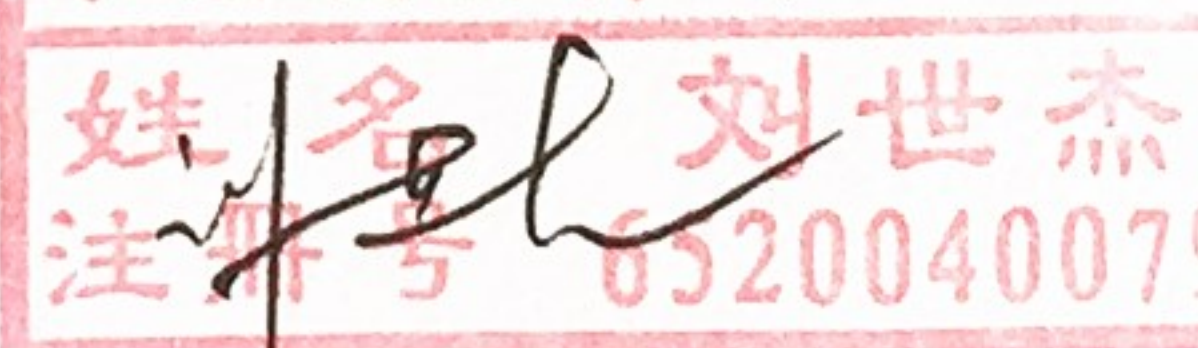
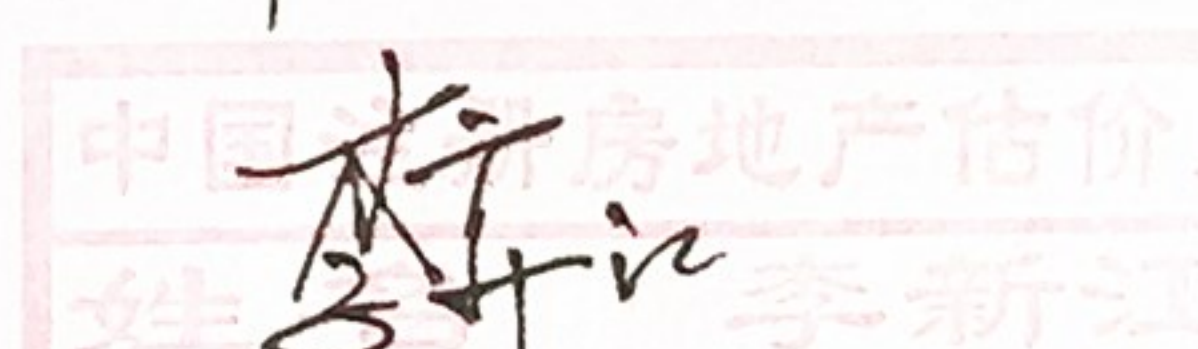
评估结果汇总表

金额单位：人民币元

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	13255137.83	12874336.50
	单价(元/m ²)	15922.47	15465.04
评估结果(取整)	总价(元)	13064941	
	单价(元/m ²)	15694	

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2018年8月3日
李新江	6520150008		2018年8月3日

十二、实地查勘期

2018年7月10日

十三、估价作业日期

2018年7月4日至2018年8月3日