



## 新疆中地房地产估价有限公司

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

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院的委托，本机构对乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产市场价值进行了估价。

#### 一、估价对象

王建国名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产，规划用途为住宅，建筑面积分别为98.8平方米、283.76平方米，结构为钢筋混凝土结构，修建于2010年，现状为空置。

#### 二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

#### 三、价值时点

2017年12月13日

#### 四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，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。

#### 五、估价方法

本公司经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》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、收益法进行了分析、测算和判断。

#### 六、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，确定估价对象在价值时点2017年12月13日满足房地产价值定义条件下的估价结果总额为：3363663

司法鉴定涉及王建国名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产市场价值评估



# 新疆中地房地产估价有限公司

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

元

大写金额: 叁佰叁拾陆万叁仟陆佰陆拾叁元整

其中: 1305室

估价结果为: 915382元

大写金额: 玖拾壹万伍仟叁佰捌拾贰元整

房地产单价: 9265元/建筑平方米

1306室

估价结果为: 2448281元

大写金额: 贰佰肆拾肆万捌仟贰佰捌拾壹元整

房地产单价: 8628元/建筑平方米

(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		1305室		1306室	
		比较法	收益法	比较法	收益法		
测算结果	总价(元)	948793	881933	2545043	2351425		
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9603.17	8926.45	8969.00	8286.67		
评估结果(取整)	总价(元)	915382		2448281			
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9265		8628			

## 七、特别提示

1、本次评估是房屋完全产权条件下市场价值、未考虑其已设抵押权对其市场价值的影响。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

新疆中地房地产评估有限公司

法定代表人

2018年1月13日





## 新疆中地房地产估价有限公司

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

### 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：乌鲁木齐市新市区苏州东街675号

承办法官：王锡海

联系电话：18999902072

#### 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

统一社会信用代码：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

依据《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》[(2017)新0104执2805号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2017)新01法鉴评字第1683号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对赵炳付与王建国、丁晓静民间借贷纠纷一案涉及位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产市场价格价值进行评估，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

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产，建筑面积分别为98.8平方米、283.76平方米，规划用途为住宅，现状设计为办公（空置），产权人为王建国。

##### (二) 估价对象基本状况

##### 1、土地基本状况

估价对象所在宗地批准用途为商业、住宅，使用权类型为出让，

司法鉴定涉及王建国名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产市场价格价值评估



## 新疆中地房地产估价有限公司

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

住宅出让终止日期 2057 年 12 月 1 日，至价值时点出让剩余年期为 40 年，共有使用权面积 6383.70 平方米，其中商业分摊用地面积 2995.61 平方米，住宅分摊用地面积 3388.09 平方米，实际开发程度为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气），东至乌鲁木齐市商业银行等，南至黑龙江路，西至龙江商场、乌鲁木齐市市容环境卫生管理局等，北至和平渠。该区域地质稳定，地势平坦。

### 2、估价对象建筑情况

经实地查勘，估价对象所处物业为一栋地下二层、主楼为地上二十三层、裙楼为地上四层钢筋混凝土结构商住楼，主楼外墙为涂料，裙楼外墙干挂大理石及部分玻璃幕墙，该物业主楼有四部电梯，设备间、管道间等公用部分主要位于主楼中心区域。

估价对象位于十三层，1306 室现状被分为多间办公室，现状空置；房屋整体装修为瓷砖地面，乳胶漆墙面，石膏板吊顶；卫生间内为瓷砖地面、瓷砖墙面，扣板吊顶，洗手池、坐便器；1305 室室内实木地板，墙纸墙面，石膏板吊顶，编织工艺装饰墙，定制储物柜。室内自来水、排水、通讯、电、天然气、地暖等基础设施完备。估价对象室内现状保养较好，整体物业保养状况较好，根据对估价对象修建年代及外部查勘状况，综合判断房屋为九成新。至价值时点，权属清晰。

### （三）估价对象权利状况

#### 1、土地使用权状况

依据《国有土地使用证》[乌国用（2013）第 0039082 号]，估价对象所在宗地批准用途为商业、住宅，使用权类型为出让，住宅出让终止日期 2057 年 12 月 1 日，至价值时点出让剩余年期为 40 年，共有使用权面积 6383.70 平方米，其中商业分摊用地面积 2995.61 平方米，住宅分摊用地面积 3388.09 平方米。

#### 2、房屋建筑物权益状况

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》、《商品房预售合同》载明，1305 室房屋所有权人为王建国，预售合同号为 YS0101774，房屋坐落于沙依巴克区黑龙江路 187 号天山大酒店商住楼 13 层，建筑面积 98.8 平方米，房屋性质为新建商品房；1306 室房屋所有权人为王建国，权证号乌房沙依巴克区预字第 032204 号，房屋坐落于沙依巴克区黑龙江路 187 号天山大酒店商住楼 13 层，建筑面积 283.76 平方米，房



# 新疆中地房地产估价有限公司

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

房地产单价：9265元/建筑平方米

1306室

估价结果为：2448281元

大写金额：贰佰肆拾肆万捌仟贰佰捌拾壹元整

房地产单价：8628元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)



金额单位：人民币元

相关结果	估价方法	1305室		1306室	
		比较法	收益法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)	948793	881933	2545043	2351425
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9603.17	8926.45	8969.00	8286.67
评估结果(取整)	总价(元)	915382		2448281	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9265		8628	

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	中国注册房地产估价师姓名	签名日期
刘世杰	6520040079	刘世杰	2018.1.13
李新江	6520150008	李新江	2018.1.13

## 十二、实地查勘期

2018年1月5日

## 十三、估价作业日期

2017年12月13日至2018年1月13日

## 十四、附件

- 1、《乌鲁木齐市新市区人民法院鉴定委托书》[(2017)新0104执2805号]
- 2、《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2017)新01法鉴评字第1683号]
- 3、商品房预售合同
- 4、乌鲁木齐市住房情况查询记录
- 5、估价对象现场照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、估价机构营业执照及资质证书
- 8、注册房地产估价师注册证书

司法鉴定涉及王建国名下位于乌鲁木齐市沙依巴克区黑龙江路187号天山大酒店商住楼13层1305室及1306室房地产市场价值评估