



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 ²)	9603.17	8926.45	8969.00	8286.67		
评估结果(取整)	总价(元)	915382		2448281			
	单价(元/m ²)	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，



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的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 ²)	9603.17	8926.45	8969.00	8286.67
评估结果(取整)	总价(元)	915382		2448281	
	单价(元/m ²)	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