



房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0084 号

一、估价委托人

委托方：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院
联系人：吴国
联系电话：0991-5562012

二、房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司
法定代表人：王军
住所：南京市鼓楼区建宁路中央金地广场 3 幢 1403-1406 室
资质等级：壹级
证书编号：苏建房估证字 JS10016
有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2019 年 10 月 21 日
联系人：马晓东
联系电话：0991-4212388 13909911586
传真：0991-4212388

三、估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本次评估的是乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 37 号国贸大厦 1B 栋 9
地址：乌鲁木齐市沙依巴克区明园西路 66 号名明园石油花园三期 4 栋 3 单元 201 电话及传真：0991-4212388
第 5 页



层 B-902 号商业房地产，建筑面积为 476.09 m²，包括其所分摊的国有出让土地使用权面积。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象权属状况

1.1 不动产权属状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件摘录如下：

自然状况	坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 37 号国贸大厦 1B 栋 9 层 B-902 号					
	幢号	房屋结构	房屋类型	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积	建筑时间
	1B 栋 9 层 B-902	框剪结构		商铺	9/21	476.09	2004
权利状况	权利人	证书/证明号	拥有比例	来源	受理时间	核准日期	
	谢景康	乌鲁木齐市沙依巴克区字第 2006034153 号		买卖			

1.2 他项权利状况

委托方未提供的《房屋他项权证》

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

1.3 租赁或占用情况

根据估价人员调查，在价值时点估价对象目前出租。

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象租赁权利状况对其价值的影响。

1.4 限制状况

本次评估为司法鉴定估价，故本次评估不考虑估价对象的限制状况对其价值的影响。

2、估价对象实物状况

2.1 建筑物实物状况

2.1.1 建筑物实物状况描述与分析

◆建筑结构：框剪结构；

◆建成年份：建成于 2004 年，现场观察约为八成新；



◆建筑面积：建筑面积：476.09 m²；

◆室内净高：约 2.8 米；

◆外观形象：估价对象为高层楼房，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为褐色涂料粉刷墙面，安装电子防盗对开玻璃门，目前所在建筑维护情况较好。

估价对象室内全部通透，作为商场使用，其装修为：地面铺设抛光地砖，乳胶漆粉刷墙面，石膏板吊顶。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

◆设施设备：整幢建筑设有消防设施，宽带网络、通信线路、水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

◆空间布局及建筑功能：估价对象为平面布局，作商铺使用，空间布局及建筑功能状况较优。

◆维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼屋面完好坚固；门窗开关灵活、完好无损，内外墙粉刷完整，基本无空鼓、脱落；水、电、气配套设施较齐全；

◆物业管理：有物业管理公司进行管理。

2、土地使用权实物状况

◆土地面积：按份均摊。

◆四至：估价对象所在位置东至钱塘江路、南至外环路、北至棉花街南二巷，西至南站路。

◆形状：估价对象所在项目的土地形状较规则。

◆地形：平坦。

◆地势：与相邻土地高低一致。

◆土壤：估价对象所在区域土壤无污染，适合人类居住。

◆地质、地基：估价对象地基较好，承载力较好。无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

◆基础设施完备程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通



下水、通电、通讯、通气)，宗地红线内达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）。

◆土地平整程度：场地平整，程度较优。

（三）估价对象区位状况

1、区域概况

乌鲁木齐，通称“乌市”，旧称迪化，是新疆维吾尔自治区首府，全疆政治、经济、文化、科教和交通中心。市域面积为 14216.3 平方公里，辖 7 区、1 县，2016 年末常住人口为 351 万。乌鲁木齐地处中国西北，新疆中部，天山北麓，亚欧大陆腹地，毗邻中亚各国，有“亚心之都”的称呼，自古以来是沟通东西商贸的重要枢纽。如今是世界上最内陆、距离海洋和海岸线最远的大型城市。乌鲁木齐最初因清朝在新疆驻军而发展起来的一座城市，1763 年清乾隆扩建筑城，改称迪化。1884 年迪化为新疆省省会，从此成为全疆的政治中心。1954 年迪化改称“乌鲁木齐”，蒙古语里意为“优美的牧场”。乌鲁木齐是中国国家园林城市、全国双拥模范城市、中国优秀旅游城市、全国民族团结进步模范城市、全国文明城市，2016 乌鲁木齐在 CCTV“中国经济生活大调查”2015 年度十大最具幸福感省会城市中名列第七。

沙依巴克区是乌鲁木齐市的中心城区之一，总面积为 427 多平方公里，建成区面积 25 平方公里，全区总人口 52.8 万，辖 10 个街道办事处，2 个村，114 个社区居委会。居住着汉、维、回、哈萨克、满、蒙古、锡伯、俄罗斯等 38 个民族，是一个团结和睦的民族大家庭。沙依巴克区维吾尔语意为“戈壁滩上的花园”，是乌鲁木齐市唯一用维吾尔语命名的城区。

改革开放以来，沙依巴克区 52 万各族人民，在区委、政府的领导下，团结一心，开拓进取，社会经济不断发展，各项事业欣欣向荣，成为乌鲁木齐市的对外窗口区、商贸繁荣区、科技发达区、治安模范区和生态示范区。

沙依巴克区交通便利，通讯发达，得天独厚的地缘、地理环境使沙区具备了优越的经济发展条件，欧亚大陆桥的兰新铁路、北疆铁路横贯城区，



与通往南北疆各地的公路及市区道路纵横交错，南北交通枢纽火车站、长途汽车客运站、民航售票处和新疆大部分地州政府驻乌办事处聚集区内，特别是商贸城国际二类口岸、国际客运二类口岸、邮电国际二类口岸的开通，使沙依巴克区成为国内外人们观察审视乌鲁木齐建设与发展的窗口。几年来，全区围绕“把沙区建设成为现代国际商贸城中心商贸区”的奋斗目标突出发展第三产业，使全区经济取得长足进步，成为乌市商贸繁荣活跃的城区。现全区拥有各类市场 85 处，已初步形成了火车南站、友好路、北园春三大商业旺圈，出现了新疆商贸城、德汇置业、新疆小商品城、双安市场、北园春市场等一大批大型专业市场，是新疆重要的商品集散地。2003 年全区实现国内生产总值 72.71 亿元，实现财政收入 2.36 亿元。经过这些年的发展，全区已形成以商贸为基础，科技为先导，区域经济、融合经济、非公有制经济大发展的格局，经济实力显著增强，实现了精神文明建设和物质文明建设全面协调发展。

2、位置状况

◆坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 37 号国贸大厦 1B 栋 9 层 B-902 号；

◆方位：估价对象位于新疆国贸大厦；

◆距离：估价对象乌鲁木齐火车站 0.43km，距离地窝堡机场 15.6 公里；

◆朝向：估价对象南北朝向；

◆楼层：据现场查勘，估价对象所在建筑主体为地下全地下室、地上 21 层，估价对象位于地上第 9 层。

3、居住聚集程度

估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 37 号国贸大厦 1B 栋 9 层 B-902 号，该区域有天宝大厦、达兴商住楼、棉花南街社区、棉花北街社区等住宅等，居住聚集程度较高。

4、交通状况

◆道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，主要



道路有钱塘江路、外环路、南站路等，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具：附近有 8 路 8 路区间 10 路 16 路 21 路 21 路区间 36 路 44 路 52 路 52 路区间车 58 路 62 路 62 路区间 157 路 157 路区间 312 路 531 路 537 路 902 路 903 路 905 路 906 路 909 路 914 路 915 路等多条公交线路并设有公交站台；

◆交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制；

◆停车方便程度：估价对象所在区域有地上停车位，停车方便程度一般。

5、环境状况

◆自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，估价对象周边基本无交通及商业噪音污染，周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较优；

◆人文环境：估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路 37 号国贸大厦 1B 栋 9 层 B-902 号，区域周边有乌鲁木齐市第四中学、乌鲁木齐市第四十二小学、乌鲁木齐市强达小博士第五幼儿园等，人文环境一般；

◆景观：估价对象附近有人民公园、红山北园公园、雅玛里克山森林公园等，估价对象景观一般。

6、外部配套设施状况

6.1 基础设施

估价对象外部基础设施达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边有乌鲁木齐市第四中学、乌鲁木齐市第四十二小学、乌鲁木齐市强达小博士第五幼儿园、超市、银行、医院等公共服务设施，配套较齐全。

五、价值时点

2018 年 07 月 16 日，本次评估价值时点为估价人员实地查勘时间：2018



十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评估总价：人民币 487.5 万元（取整万元）

评估单价：人民币 10233 元/平方米

大写金额：人民币肆佰捌拾柒万元整（取整万元）

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱丽燕	6520000017	中国注册房地产估价师 姓名 朱丽燕 注册号 6520000017	2018年7月17日
余清华	3620050051	中国注册房地产估价师 姓名 余清华 注册号 3620050051	2018年7月17日

十二、实地查勘期

估价师于 2018 年 07 月 16 日对估价对象进行查勘，并于当日完成查勘工作。

十三、估价作业日期

2018 年 07 月 16 日至 2018 年 07 月 17 日止。

中证房地产评估造价集团有限公司

二零一八年七月十七日



致估价委托人函

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院委托，我公司依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对贵院【(2018)新0103执1199号】案件中涉及的杜中卫名下的位于乌鲁木齐市沙依巴克区钱塘江路37号国贸大厦1B栋9层B-902号商业房地产建筑面积为476.09 m²（包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）的市场价值进行评估。估价目的为委托方办理案件提供参考依据而评估涉案房地产的市场价值，价值时点为2018年07月16日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法原则，运用比较法、收益法对估价对象的市场价值进行测算，确定估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下的公开市场价值为：

评估总价：人民币 487 万元（取整万元）

评估单价：人民币 10233 元/平方米

大写金额：人民币肆佰捌拾柒万元整（取整万元）

- 提别提示：1、本估价报告自2018年07月17日起一年内有效。
- 2、委托方在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3、本次评估未考虑拍卖成功后需要缴纳的各项税费。

中证房地产评估造价集团有限公司



法定代表人：王军

二零一八年七月十七日