



房地产估价结果报告

一、委托估价人

名称：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

地址：乌鲁木齐市水磨沟区犁铧街 37 号

联系人：李建

联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼

估价资质等级：国家一级

行政许可决定书号：建住房许(2012)454

资格证号：新建估证[2015]1-002

电话：0991-2823010

三、估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

刘雪梅单独所有位于水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 14 层办公室 1、办公室 4，为高层商住小区其中一套办公房地产，根据当事人提供的《商品房预售合同》建筑面积分别为 509.34 平方米、28.6 平方米、516.63 平方米，财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 所有权人名称：刘雪梅；

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇源酒店 14 楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



(2) 坐落：水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭 3 栋 14 层办公室 1、办公室 4；

(3) 总层数及所在层数：估价对象所在建筑总层数为地上二十三层，估价对象位于第十四层；

(4) 规模：《商品房预售合同》登记建筑面积分别为 509.34 平方米、28.6 平方米、516.63 平方米；

(5) 用途：办公房产；

(6) 权属：依据案件当事人新疆腾亿房地产开发有限公司代理人季荣提供的《房屋预售合同》，估价对象未办理产权登记，权属人为刘雪梅单独所有，只取得了《房屋预售合同》。该栋住宅楼未办理土地使用权分证，依据房地合一原则，本次估价设定该房屋应分摊土地的使用者为刘雪梅。

3. 土地基本状况

(1) 四至：估价对象位于水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭，四至：南临南湖南路西二巷，西临安居南路，东、北均临住宅；地处乌鲁木齐市商业三级地价区；

(2) 地类用途：商业；

(3) 开发程度：宗地外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整。

4. 建筑物基本状况

(1) 小区概况：水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪庭，新疆腾亿房地产开发有限公司于 2010 年开发了鸿瑞豪庭，于 2013 年 6 月 30 日竣工，鸿瑞豪庭位于乌鲁木齐市南湖商圈，水磨沟区安居南路 802 号，交通便利。小区共 8 栋楼，4 栋 29 层高层，2 栋 23 层高层，2 栋 24 层高层，酒店一栋、写字间一栋、住宅楼 6 栋。项目总建筑面积 122408 平米。

(2) 建筑结构：钢混结构；

(3) 设施设备：大楼入口为电动旋转门，暗装供水、供电，电话线路，宽带，有线电视；水、电、暖、气、电梯、消防等基础设施设备齐全，维护状况较优；

(4) 装饰装修：估价对象所在建筑外墙干挂大理石及石材，进户门为不锈钢和



谐门、不锈钢玻璃平开门，内门为木门。室内照壁大理石贴面，公共办公区域地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶部石膏、网格吊顶，办公室内地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶为矿棉板。估价对象上水、下水、电、暖、通讯、天然气、有线电视、电梯、消防等设施齐全。

(5) 建成时间：2013年；

(6) 使用及维护状况：无明显损毁状况，现状较优，使用正常，属完好房，约九成新。

(7) 户型：/

(8) 朝向：南北

(9) 总层数及所在层数：总层数二十三层，所在层数为第十四层。

5. 估价对象权益状况

1) 房屋权益状况

当事人未办理《不动产权证书》，本次评估假设其能依法办理估价对象《不动产权证书》，根据当事人提供的《房屋预售合同》登记如下：

估价对象	房屋代码	座落	建筑面积： m ²	套内面积： m ²	用途	结构	竣工日期
估价对象 1	1241329	水磨沟区安居南路 802号鸿瑞豪庭3栋 14层办公室1	509.34	376.06	办公用房	钢筋混 凝土结构	2013年6月30日
	1241333	水磨沟区安居南路 802号鸿瑞豪庭3栋 14层办公用房1	28.6	21.12	办公用房	钢筋混 凝土结构	2013年6月30日
估价对象 2	1241332	水磨沟区安居南路 802号鸿瑞豪庭3栋 14层办公室4	516.63	381.45	办公用房	钢筋混 凝土结构	2013年6月30日
合计			1054.57	778.63			

五、价值时点

本报告以乌鲁木齐市水磨沟区人民法院签发的日期2018年4月4日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。



本次对办公房地产市场价值进行评估，采用比较法、收益法作为估价方法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2018 年 4 月 4 日的市场价值为：

估价结果汇总表

估价对象	房屋代码	座落	面积：m ²	单价：元/m ²	总价：元
估价对象 1	1241329	水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪 庭 3 栋 14 层办公室 1	509.34	13582	6917856
	1241333	水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪 庭 3 栋 14 层办公用房 1	28.6		388445
估价对象 2	1241332	水磨沟区安居南路 802 号鸿瑞豪 庭 3 栋 14 层办公室 4	516.63	13582	7016869
合计			1054.57		14323170

总价大写金额：人民币壹仟肆佰叁拾贰万叁仟壹佰柒拾元整

单价大写金额：人民币壹万叁仟伍佰捌拾贰元每平方米

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	日期
郑 觅	6520050035		2018 年 5 月 15 日



杨 波	6520050039	中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2018年5月15日
-----	------------	---	------------

十二、实地查勘期

二零一八年五月十日当日完成

十三、估价作业期

二零一八年四月四日至二零一八年五月十五日

新疆驰远天合中辰房地产土地
 评估有限责任公司
 二零一八年五月十五日

