

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中浩估价字 20201122 号

估价项目名称：张富刚、张巧玲位于乌鲁木齐天山区红山路 26 号时代广场小区 1 栋 11 层 C 座 C-11A-P 室的涉案办公房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆中浩房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 雪（注册证号：6520190009）

文春滢（注册证号：6520190007）

估价报告出具日期：二〇二〇年十二月三日

估价对象基本状况

基本状况	项目名称	张富刚、张巧玲位于乌鲁木齐天山区红山路26号时代广场小区1栋11层C座C-11A-P室的涉案办公房地产市场价值评估报告		
	坐落	乌鲁木齐天山区红山路26号时代广场小区1栋11层C座C-11A-P室		
	规模	建筑面积为1306.72平方米		
	用途	登记用途	设定办公	
		实际用途	办公	
	权属	土地所有权	国家所有	
		土地使用权	权利种类	未提供土地权属资料
			土地使用权人	张富刚、张巧玲
		房屋所有权	所有权人	张富刚、张巧玲
	权属登记编号		/	

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地基本状况见下表：

估价对象土地基本状况

项目	基本状况
项目名称	张富刚、张巧玲位于乌鲁木齐天山区红山路26号时代广场小区1栋11层C座C-11A-P室的涉案办公房地产市场价值评估报告
坐落	乌鲁木齐天山区红山路26号时代广场小区1栋11层C座C-11A-P室
权属登记编号	未提供土地权属资料
土地使用期限	未提供土地权属资料
分摊土地使用权面积	131.44平方米
四至	估价对象北至红山路，南至光明路，西至新民西街，东至住宅楼
开发程度	宗地内外达到“七通”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）和场地平整
形状	估价对象所在办公土地形状为较规则四边形，对土地利用较为有利

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘情况，估价对象建筑物基本状况见下表：

估价结果汇总表

(币种: 人民币)

序号	房号	朝向	面积 (m <sup>2</sup> )	市场法		收益法		单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
				测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重	测算单价 (元/m <sup>2</sup> )	权重		
1	C-11A	南	95.91	14603	0.5	13378	0.5	13991	1341877
2	C-11B	南	95.91	14603	0.5	13378	0.5	13991	1341877
3	C-11C	南	54.16	14408	0.5	13439	0.5	13924	754124
4	C-11D	南	89.68	14603	0.5	13387	0.5	13995	1255072
5	C-11E	西	86.93	14056	0.5	13391	0.5	13724	1193027
6	C-11F	西	86.93	14056	0.5	13391	0.5	13724	1193027
7	C-11G	北	89.68	14490	0.5	13387	0.5	13939	1250050
8	C-11H	北	54.16	14351	0.5	13439	0.5	13895	752553
9	C-11I	北	95.91	14490	0.5	13378	0.5	13934	1336410
10	C-11J	北	95.91	14490	0.5	13378	0.5	13934	1336410
11	C-11K	北	54.16	14351	0.5	13439	0.5	13895	752553
12	C-11L	东	89.68	14128	0.5	13387	0.5	13758	1233817
13	C-11M	东	86.93	14128	0.5	13391	0.5	13760	1196157
14	C-11N	东	86.93	14128	0.5	13391	0.5	13760	1196157
15	C-11O	东	89.68	14128	0.5	13387	0.5	13758	1233817
16	C-11P	南	54.16	14408	0.5	13439	0.5	13924	754124
合计			1306.72						18121052

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王雪	中国注册房地产估价师 姓名 王雪 注册 6520190009	王雪	2020年12月3日
文春滢	中国注册房地产估价师 姓名 文春滢 注册 6520190007	文春滢	2020年12月3日

十二、实地查勘日期

估价人员于2020年11月25日当日在委托方的陪同下完成了对估价对象的实地查勘。

十三、估价作业日期

估价作业日期二〇二〇年十一月二十五日至二〇二〇年十二月三日，估价报告出具日期为二〇二〇年十二月三日。

新疆中浩房地产评估有限公司  
二〇二〇年十二月三日

