

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：中建新疆建工（集团）地启建筑安装工程有限公司位于乌鲁木齐市天山区健康路78号20栋3层1单元302室房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘 彬(注册证号 6520110003)  
张书杰(注册证号 6520080006)

估价报告出具日期：二〇一六年八月四日

估价报告编号：新华远（估）字 2016 第00479号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。估价结果如下：

### 一、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为中建新疆建工（集团）地启建筑安装工程有限公司名下的位于乌鲁木齐市天山区健康路78号20栋3层1单元302室住宅用房及应分摊土地，不包含房屋室内二次装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象所在住宅小区位于东风大院，小区四至为东至住宅小区，南至住宅小区，西至健康路，北至住宅小区。

估价对象所在楼栋为总层数四层的砖混结构单元住宅楼，外墙涂料，单元电子防盗门，塑钢窗。估价对象位于一单元第三层，单元布局为一梯两户，建筑面积50.01平方米，现状用途为住宅，建成年份为1976年。

估价对象目前维护状况良好，水、电、暖、气等基础设施设备齐全。

#### 3、估价对象权属状况

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》显示，所有权证号为乌房权证天字第2015396981号，所有权人为中建新疆建工（集团）地启建筑安装工程有限公司；委托方未提供估价对象土地权属资料，依据房地合一原则，本次估价结果包含应分摊土地使用权价值。

### 二、估价目的

为委托方办理新疆同冠贸易有限公司与中建新疆建工（集团）地启建筑安装工程有限公司合同纠纷案中涉及的中建新疆建工（集团）地启建筑安装工程有限公司名下位于乌鲁木齐市天山区健康路78号20栋3层1单元302室房地产市场价值提供价格鉴证。

### 三、价值时点

依据鉴定委托书，本次估价价值时点为2016年7月13日，估价人员实地查勘日为2016年7月25日。

### 四、价值类型

（一）本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格；

（二）本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，不包括房屋二次装

修价值;

(三) 依据估价目的, 本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

#### 五、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 运用科学的估价方法, 仔细考察估价对象的特征及使用和维护情况, 经过全面细致的测算, 并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析, 确定估价对象在2016年7月13日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为528506元, 人民币大写金额伍拾贰万捌仟伍佰零陆元整, 房地产单价为10568元/建筑平方米。

#### 六、特别说明

报告使用人在使用本估价报告前须对报告全文, 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! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆华远房地产评估有限公司  
二〇一六年八月四日

