

原告王军与被告新疆五洲实业开发总公司、乌鲁木齐金涌仓储经营服务公司其他合同纠纷案

初始造价鉴定报告书

编号：【建力基鉴字（2017）第7号】

司法鉴定机构：新疆建力工程项目管理有限公司

报告日期：二〇一七年二月十三日

过程相关资料，但从建筑做法形式来看应为 1980 年以后建造、2005 年以后建造和 2010 年以后建造，具体修建年份我鉴定机构无法判定，故暂先采用 2004 年及 2010 年乌鲁木齐地区单位估价表计价。此依据若双方当事人有异议，根据谁主张谁举证原则，由人民法院依据质证结果依法裁决。

七、鉴定意见及造价金额

根据乌鲁木齐市中级人民法院《鉴定委托书》【(2014)乌中执恢字第 36 号】委托，对原告王军与被告新疆五洲实业开发总公司、乌鲁木齐金涌仓储经营服务公司其他合同纠纷一案中，位于乌市沙区乌吐公路（证号：2003 字第 0006472 号，宗地号：02-025-00009 号，面积为 38716.31 平方米）的土地上附着物的工程造价进行鉴定。

现场编号为 1 号-8 号院子内各单体建筑及附属设施鉴定造价为：11577437.73 元，人民币大写：壹仟壹佰伍拾柒万柒仟肆佰叁拾柒圆柒角叁分（详下表）

序号	院落号	单体建筑	造价（元）	备注
1	1 号院子	0 号建筑物	70973.93	详见后附报价书
2	1 号院子	0-1 号建筑物	43823.27	
3	1 号院子	1 号建筑物	23053.27	
4	1 号院子	1-1 号建筑物	113352.26	
5	1 号院子	2 号建筑物	125823.41	
6	1 号院子	3 号建筑物	493821.86	
7	1 号院子	4 号、4-1 号、4-2 号建筑物	1184812.95	
8	1 号院子	5 号建筑物	727411.58	
9	1 号院子	6 号建筑物	264555.16	
10	1 号院子	6-1 号建筑物	11601.82	
11	1 号院子	6-2 号建筑物	31079.02	
12	1 号院子	6-2 号围墙	26584.57	

新疆建力工程项目管理有限公司
电话：0991—4553929
传真：0991---4553929

地址：乌鲁木齐市揽秀园西街 175 号
天润大厦 5 层
联系人：肖荣华

13	1号院子	7号建筑物	218679.43
14	1号院子	8号建筑物	49648.97
15	1号院子	9号建筑物	34592.93
16	2号院子	10号建筑物	48926.29
17	2号院子	12号建筑物	23175.46
18	2号院子	13、14号建筑物	799197.29
19	2号院子	15号建筑物	52002.55
20	2号院子	16号建筑物	8314.14
21	2号院子	17号建筑物	329792.75
22	2号院子	19号建筑物	27565.83
23	2号院子	20号建筑物	16057.27
24	2号院子	21号建筑物	622288.83
25	2号院子	21-1号建筑物	329914.71
26	2号院子	22号建筑物	32478.26
27	3号院子	23号建筑物	155105.59
28	4号院子	24号建筑物	68073.91
29	2、3号院子	25、26、28号建筑物	151956.16
30	5号院子	27号建筑物	162202.64
31	3号院子	29、30、31号建筑物	617749.91
32	6号院子	34、36号建筑物	1718463.1
33	7号院子	35-1号、35-2号建筑物	1836244.4
34	7号院子	37号建筑物	44227.57
35	1号院子	1号院内附属设施	148075.56
36	2号院子	2号院内附属设施	343324.31
37	3号院子	3号院内附属设施	224238.81
38	4号院子	4号院内附属设施	30388.99
39	5号院子	5号院内附属设施	200089.96
40	6号院子	6号院内附属设施	57986.67
41	7号院子	7号院内附属设施	44160.9
42	8号院子	8号院内附属设施	65621.44
合计(1~42)			11577437.73

八、鉴定说明

1、本着公平、公正、最终鉴定的原则，我鉴定机构严格依据法院委托内容，站在中立的立场上不考虑任何一方利益关系，分析、解决问题，拿出我鉴定机构独立、客观、符合本次涉案工程量及造价的鉴定意见为最终目的。

2、本鉴定意见反映鉴定资料只为本次委托鉴定服务，本鉴定意见仅供

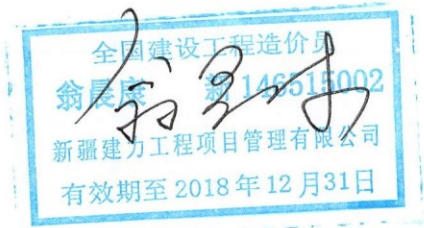
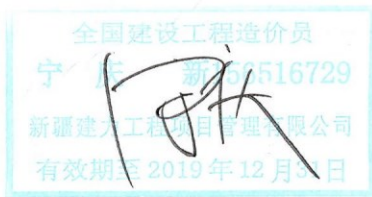
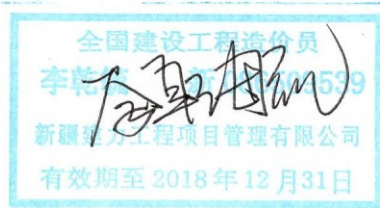
及房屋折旧率核算的内容无法做鉴定计算。该项业务需经法院认定的合法有效的证明材料，方可进行该项工作的评估。请当事人举证，法院认可，法院审阅后再转交我鉴定机构，逾期视为当事人对本鉴定报告无异议。

报告提交日期：2017年2月13日

工程造价鉴定人：



项目组成人员：



鉴定机构：新疆建力工程项目管理有限公司（章）
编号：乙15016500067
有效期至：2018年06月05日



新疆建力工程项目管理有限公司
电话：0991—4553929
传真：0991---4553929

地址：乌鲁木齐市揽秀园西街175号
天润大厦5层
联系人：肖荣华

土地估价报告

项目名称：乌鲁木齐金涌仓储经营服务有限公司位于沙区
乌吐公路一宗仓储用地划拨土地使用权市场价格
评估

受托估价单位：新疆正阳土地评估咨询有限公司



土地估价报告编号：正阳 2017（土估）字第 01001 号

提交估价报告日期：二〇一七年四月十八日

土地估价结果报告

第一部分 摘要

一、估价项目名称

乌鲁木齐金涌仓储经营服务有限公司位于沙区乌吐公路一宗仓储用地划拨土地使用权市场价格评估

二、委托估价方

乌鲁木齐市中级人民法院

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供土地使用权市场价值参考依据

四、估价基准日

二〇一五年九月六日

五、估价日期

二〇一五年九月六日至二〇一七年四月十八日

六、地价定义

宗地为国有土地，截止估价基准日，委估宗地土地使用权用途为工业用途，土地使用权剩余年限为 37.53 年，本宗地实际开发程度为：宗地外达到“七通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖、通气）及宗地内场地平整；容积率设定为 1.0，无规划限制，土地级别为乌鲁木齐市工业三级；本评估地价定义为：在估价基准日 2015 年 9 月 6 日在规划利用条件下，设定待估宗地开发程度为红线外达到“七通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通暖、通气）及宗地内场地平整，设定土地用途为工业用途，设定容积率为 1.0，设定土地使用权剩余年限为

37.53年的国有建设用地划拨土地使用权市场价值。

七、估价结果

经评估，委估宗地在估价基准日二〇一五年九月六日划拨土地使用权价值为：

宗地总面积： 21156.31 平方米

出让土地使用权单价： 677.48 元/平方米

出让土地使用权地价总额： 1433.30 万元

大 写： 壹仟肆佰叁拾叁万叁仟元整（人民币）

补缴的土地出让金： 3488120.93 元

划拨土地使用权地价总额： 1084.49 万元

大 写： 壹仟零捌拾肆万肆仟玖佰元整（人民币）

划拨土地土地使用权单价： 512.61 元/平方米

（注：待估宗地土地使用权类型为出让，根据乌鲁木齐市国土资源局文件（乌国土资函【2016】702号）、国有土地出让合同，该宗土地再发生土地转让、交易行为的，需补交土地出让金3488120.93元，因此待估宗地的土地使用权类型实质为划拨。）

具体估价结果详见《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签名

土地估价师	土地估价师资格证书号	签字
刘彦彪	2004650132	刘彦彪
张登丽	2011650008	张登丽

九、土地估价机构

新疆正阳土地评估咨询有限公司

法定代表人(签字):

刘彦彪

二〇一七年四月十八日