



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【(2012)乌中执字第 329 号】案件中涉及的新疆新轴房地产开发有限责任公司名下的位于新市区鲤鱼山北路 375 号锦绣山河花园小区 1 号楼 8 套住宅用途房地产及 1 号楼 1-8 号商业用途（包括其所分摊的国有出让土地使用权面积）房地产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 9 月 12 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：

房号	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1-1-501	91.91	6811	62.60
1-1-401	91.91	7051	64.81
1-1-301	91.91	6691	61.50
1-1-201	91.91	6631	60.95
1-1-502	90.63	6811	61.73
1-1-402	90.63	7051	63.90
1-1-302	90.63	6691	60.64
1-1-202	90.63	6631	60.10
1-8 号商铺	110.49	20067	221.72
合计	840.65		717.95

评估总价：人民币 717.95 万元

大写金额：人民币柒佰壹拾柒万玖仟伍佰元整

- 提别提示：1、本估价报告自 2018 年 9 月 22 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

二〇一八年九月二十二日



房地产估价结果报告

中证（新疆鉴）估字(2018)第 0138 号

一、 估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

联系人：宋仁伟

联系电话：18999900762

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：13809911586 0991-4212388

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

本次评估的是新市区鲤鱼山北路 375 号锦绣山河花园小区 1 号楼 8 套

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区明园西路 66 号明园石油三期 4 栋 3 单元 201

电话及传真：0991-4212388



住宅用途房地产及 1 号楼 1-8 号商业用途房地产，包括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《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院查封公告》复印件摘录如下：

自然状况	坐落		乌鲁木齐鲤鱼山北路 375 号锦绣山河小区			
	建筑工程规划许可证号		建筑工程施工许可证号		商品房预售许可证号	
	建字第 650104201101109 号		编号 650101201607190101.0136		乌房预售字 2012000408 号	
	用途	房号	结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	合同竣工日期
	住宅	1-1-501	钢筋混凝土	5/15 (-1)	91.91	2016-12-15
		1-1-401		4/15 (-1)	91.91	
		1-1-301		3/15 (-1)	91.91	
		1-1-201		2/15 (-1)	91.91	
		1-1-502		5/15 (-1)	90.63	
		1-1-402		4/15 (-1)	90.63	
1-1-302		3/15 (-1)		90.63		
1-1-202		2/15 (-1)		90.63		
商铺	1-8 号商铺	钢筋混凝土	1/1	110.49		
权利状况	权利人		项目名称	总建筑面积	项目坐落地址	
	新疆新轴房地产开发 有限责任公司		商住住宅楼	10941.87	乌鲁木齐新市区鲤鱼山北路 375 号商住住宅楼 1 栋	

1.2 他项权利状况

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空置未出租，未设立租赁权。

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：钢筋混凝土；
- ◆竣工日期：2016-12-15，现场观察约为九五成新；
- ◆建筑面积：总建筑面积 840.65 m²（详见下表）；
- ◆室内净高：住宅约 2.8 米，商铺约 3.6 米；
- ◆外观形象：估价对象为小高层住宅楼，整体建筑式样一般，外观形象一般；

◆装修：整幢建筑外墙为涂料搭配墙砖装饰，安装入户防盗门，一梯两户，目前所在建筑维护情况较好。

走廊及楼梯间：地面铺设地砖，墙面及天棚为涂料粉刷；

估价对象室内装修状况如下：

房号	面积（平方米）	层高（米）	实物状况
1-1-501	91.91	约 2.8	水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、防盗门。
1-1-401	91.91	约 2.8	墙面白色乳胶漆，复合木地板，卫生间地面地砖、墙面墙砖，配有马桶，厨房地面地砖、墙面墙砖，配有洗菜盆。
1-1-301	91.91	约 2.8	水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、防盗门。
1-1-201	91.91	约 2.8	水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、防盗门。
1-1-502	90.63	约 2.8	水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、防盗门。
1-1-402	90.63	约 2.8	墙面白色乳胶漆，复合木地板，卫生间地面地砖、墙面墙砖，配有马桶，厨房地面地砖、墙面墙砖，配有洗菜盆。
1-1-302	90.63	约 2.8	水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、防盗门。
1-1-202	90.63	约 2.8	水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、防盗门。
1-8 号商铺	110.49	约 3.6	室内水泥地面，墙面涂料刷白，塑钢窗、铝合金大门，外墙墙砖。
合计	840.65		

◆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。

◆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：有物业管理公司物业管理，管理水平一般。

2、宗地实物状况及分析

◆土地面积：土地未进行分割，未办理不动产权证。

◆四至：估价对象所在位置东至鲤鱼山北路、西至鲤住宅小区、南至河北东路、北至住宅区。

◆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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖），宗地红线内达到“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖）。

◆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。



新市区,与国家级乌鲁木齐高新技术产业开发区实行"区政合一"体制,隶属新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市,位于乌鲁木齐市西北部,东西长 14 千米,南北宽 9 千米。新市区总面积为 143 平方千米,总人口 379220 人(2000 年)。新市区下辖 1 镇 4 乡、13 个街道,居住着汉族、维吾尔族、回族等 38 个民族。辖区内有中央、自治区、驻乌部队、武警部队、生产建设兵团等单位 500 余个,中科院新疆分院、新疆社会科学院等科研院所 20 余家,新疆医科大学、新疆财经大学等大中专院校 33 所。新市区是通往北疆的交通枢纽和沟通中、西亚的重要国际通道。

2017 全国综合实力百强区。

新市区现辖 11 个街道、2 个乡:北京路街道、二工街道、三工街道、石油新村街道、迎宾路街道、喀什东路街道、北站街道、天津路街道、银川路街道、南纬路街道、杭州路街道、二工乡、地窝堡乡。区境内有:乌鲁木齐经济技术开发区(街道)、乌鲁木齐高新技术产业开发区。

新市区位于乌鲁木齐市西北部,东西长 14 千米,南北宽 9 千米。辖区范围西邻头屯河区、南接沙依巴克区、东与米东区接壤、北至五家渠市,区域面积 263 平方公里。

新市区地形南窄北宽,地势南高北低。

新市区属于中温带大陆干旱气候区,温差大,寒暑变化剧烈,降水量少,冬季时间长,春秋多大风。

2、位置状况

◆坐落:鲤鱼山北路 375 号锦绣山河;

◆方位:估价对象位于鲤鱼山北路西侧;

◆距离:估价对象距乌鲁木齐铁路局商业中心约 6.6km,距乌鲁木齐飞机场约 13km,所处位置一般;

◆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 1 层底商;地上 15 层、地下 1 层钢筋混凝土结构楼房,估价对象分别位于地上第 1 层和第 2-5 层;

3、居住聚集程度

估价对象位于高新区,该区域有紫煜臻城、领世华府、阳光之尚、金



域华府，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，主要道路有鲤鱼山北路、河滩快速路、河北东路等，保养较好，道路状况较优；

◆出入可利用交通工具附近有 73 路、157 路、303 路、19 路、613 临 1 路、brt6 号线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、地下停车位，停车方便程度较优。

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：估价对象位于高新（新市）区，区域周边有乌鲁木齐市第八十四中心、乌鲁木齐市华兵实验中学，人文环境一般；

◆景观：估价对象附近有红光山旅游景区等，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“七通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通暖）。

6.2 公共服务设施

估价对象周边区域周边有乌鲁木齐市第八十四中心、乌鲁木齐市华兵实验中学、红光山旅游景区、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 9 月 12 日，本次评估价值时点为估价人员实地查勘时间：2018 年 9 月 12 日



- Y ——持有期内每年不变的报酬率；
g ——持有期内净收益逐年递增的比率。

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：

房号	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1-1-501	91.91	6811	62.60
1-1-401	91.91	7051	64.81
1-1-301	91.91	6691	61.50
1-1-201	91.91	6631	60.95
1-1-502	90.63	6811	61.73
1-1-402	90.63	7051	63.90
1-1-302	90.63	6691	60.64
1-1-202	90.63	6631	60.10
1-8号商铺	110.49	20067	221.72
合计	840.65		717.95

评估总价：人民币 717.95 万元

大写金额：人民币柒佰壹拾柒万玖仟伍佰元整

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
周 静	6520180009	中国注册房地产估价师 姓名 周 静 注册号 6520180009	2018年9月22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9月22日
-----	------------	---	------------

十二、 实地查勘期

估价师于2018年9月12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9月12日至2018年9月22日止。

中证房地产评估造价集团有限公司
二〇一八年九月二十二日

