

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵方的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的商业房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计 83 套商业房地产，框架结构，用途为商业，建筑面积合计为 2351.71 平方米。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有人	用途	所在楼层	结构	建筑年代	建筑面积 (m ²)	备注
1	149	新疆海里行房地产开发有限公司	商业	1	框架	2009	20.43	
2	165		商业	1	框架	2009	15.75	
3	201		商业	2	框架	2009	44.42	
4	202		商业	2	框架	2009	32.17	
5	203		商业	2	框架	2009	21.44	
6	204		商业	2	框架	2009	21.44	
7	205		商业	2	框架	2009	21.44	
8	206		商业	2	框架	2009	20.68	
9	223		商业	2	框架	2009	21.44	
10	224		商业	2	框架	2009	21.44	
11	225		商业	2	框架	2009	21.44	
12	226		商业	2	框架	2009	22.21	
13	227		商业	2	框架	2009	17.63	
14	228		商业	2	框架	2009	17.63	
15	229		商业	2	框架	2009	17.63	
16	243		商业	2	框架	2009	14.96	
17	244		商业	2	框架	2009	14.96	
18	245		商业	2	框架	2009	14.96	
19	246		商业	2	框架	2009	43.55	
20	247		商业	2	框架	2009	22.98	
21	267		商业	2	框架	2009	37.92	
22	268		商业	2	框架	2009	10.74	
23	269		商业	2	框架	2009	14.32	
24	280		商业	2	框架	2009	13.80	
25	282		商业	2	框架	2009	16.84	
26	289		商业	2	框架	2009	16.46	
27	296		商业	2	框架	2009	16.46	
28	2100		商业	2	框架	2009	16.46	

金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计83套商业房地产价值评估报告

29	2122	商业	2	框架	2009	15.21	
30	2128	商业	2	框架	2009	15.21	
31	2129	商业	2	框架	2009	15.21	
32	2130	商业	2	框架	2009	27.36	
33	2131	商业	2	框架	2009	27.36	
34	2132	商业	2	框架	2009	44.08	
35	2133	商业	2	框架	2009	73.77	
36	2134	商业	2	框架	2009	49.87	
37	2135	商业	2	框架	2009	49.87	
38	2136	商业	2	框架	2009	50.14	
39	2151	商业	2	框架	2009	50.15	
40	2152	商业	2	框架	2009	49.87	
41	2153	商业	2	框架	2009	49.87	
42	2154	商业	2	框架	2009	96.69	
43	401	商业	4	框架	2009	44.36	
44	402	商业	4	框架	2009	32.12	
45	403	商业	4	框架	2009	21.41	
46	404	商业	4	框架	2009	21.41	
47	406	商业	4	框架	2009	20.65	
48	421	商业	4	框架	2009	21.41	
49	422	商业	4	框架	2009	21.41	
50	423	商业	4	框架	2009	21.41	
51	424	商业	4	框架	2009	21.41	
52	425	商业	4	框架	2009	21.41	
53	426	商业	4	框架	2009	22.18	
54	427	商业	4	框架	2009	17.61	
55	428	商业	4	框架	2009	17.61	
56	429	商业	4	框架	2009	17.61	
57	443	商业	4	框架	2009	22.41	
58	444	商业	4	框架	2009	22.41	
59	445	商业	4	框架	2009	43.49	
60	446	商业	4	框架	2009	22.94	
61	469	商业	4	框架	2009	20.17	
62	470	商业	4	框架	2009	13.94	
63	471	商业	4	框架	2009	13.94	
64	476	商业	4	框架	2009	31.66	
65	477	商业	4	框架	2009	38.03	
66	478	商业	4	框架	2009	33.37	
67	479	商业	4	框架	2009	33.37	
68	480	商业	4	框架	2009	33.65	
69	481	商业	4	框架	2009	33.63	
70	483	商业	4	框架	2009	33.37	

71	484	商业	4	框架	2009	33.37	
72	485	商业	4	框架	2009	33.37	
73	487	商业	4	框架	2009	33.37	
74	488	商业	4	框架	2009	33.37	
75	489	商业	4	框架	2009	33.63	
76	490	商业	4	框架	2009	33.63	
77	491	商业	4	框架	2009	33.37	
78	492	商业	4	框架	2009	33.37	
79	493	商业	4	框架	2009	41.30	
80	494	商业	4	框架	2009	43.15	
81	495	商业	4	框架	2009	26.18	
82	496	商业	4	框架	2009	26.18	
83	497	商业	4	框架	2009	22.77	
合计						2351.71	

委估房地产占用的土地，国有土地使用权证：乌国用（2013）第0040227号，性质为出让，用途为商业用地、住宅用地，土地使用权总面积为4928.87平方米，土地使用权终止日期为2044年07月30日。《国有土地使用权证》的证载土地使用权人为新疆海里行房地产开发有限公司。

于估价期日相关当事人未提供《房屋所有权证》。

估价目的：受乌鲁木齐市天山区人民法院委托，对金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的商业房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一八年一月十六日。

价值类型：市场价值。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年一月十六日的估价结果为人民币44,366,000.00元（大写：人民币肆仟肆佰叁拾陆万陆仟元整）。具体详见下表：

序号	建筑物名称	产权持有人	结构	建筑年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)	备注
1	149	新疆海里行房地产开发有限公司	框架	2009	20.43	39,809.28	813,000.00	
2	165		框架	2009	15.75	39,809.28	627,000.00	
3	201		框架	2009	44.42	24,785.70	1,101,000.00	
4	202		框架	2009	32.17	24,785.70	797,000.00	

金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计83套商业房地产价值评估报告

5	203	框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
6	204	框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
7	205	框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
8	206	框架	2009	20.68	24,785.70	513,000.00	
9	223	框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
10	224	框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
11	225	框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
12	226	框架	2009	22.21	24,785.70	550,000.00	
13	227	框架	2009	17.63	24,785.70	437,000.00	
14	228	框架	2009	17.63	24,785.70	437,000.00	
15	229	框架	2009	17.63	24,785.70	437,000.00	
16	243	框架	2009	14.96	24,785.70	371,000.00	
17	244	框架	2009	14.96	24,785.70	371,000.00	
18	245	框架	2009	14.96	24,785.70	371,000.00	
19	246	框架	2009	43.55	24,785.70	1,079,000.00	
20	247	框架	2009	22.98	24,785.70	570,000.00	
21	267	框架	2009	37.92	24,785.70	940,000.00	
22	268	框架	2009	10.74	24,785.70	266,000.00	
23	269	框架	2009	14.32	24,785.70	355,000.00	
24	280	框架	2009	13.80	24,785.70	342,000.00	
25	282	框架	2009	16.84	24,785.70	417,000.00	
26	289	框架	2009	16.46	24,785.70	408,000.00	
27	296	框架	2009	16.46	24,785.70	408,000.00	
28	2100	框架	2009	16.46	24,785.70	408,000.00	
29	2122	框架	2009	15.21	24,785.70	377,000.00	
30	2128	框架	2009	15.21	24,785.70	377,000.00	
31	2129	框架	2009	15.21	24,785.70	377,000.00	
32	2130	框架	2009	27.36	24,785.70	678,000.00	
33	2131	框架	2009	27.36	24,785.70	678,000.00	
34	2132	框架	2009	44.08	24,785.70	1,093,000.00	
35	2133	框架	2009	73.77	24,785.70	1,828,000.00	
36	2134	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
37	2135	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
38	2136	框架	2009	50.14	24,785.70	1,243,000.00	
39	2151	框架	2009	50.15	24,785.70	1,243,000.00	
40	2152	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
41	2153	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
42	2154	框架	2009	96.69	24,785.70	2,397,000.00	
43	401	框架	2009	44.36	12,870.00	571,000.00	
44	402	框架	2009	32.12	12,870.00	413,000.00	
45	403	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
46	404	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	

金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计83套商业房地产价值评估报告

47	406	框架	2009	20.65	12,870.00	266,000.00	
48	421	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
49	422	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
50	423	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
51	424	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
52	425	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
53	426	框架	2009	22.18	12,870.00	285,000.00	
54	427	框架	2009	17.61	12,870.00	227,000.00	
55	428	框架	2009	17.61	12,870.00	227,000.00	
56	429	框架	2009	17.61	12,870.00	227,000.00	
57	443	框架	2009	22.41	12,870.00	288,000.00	
58	444	框架	2009	22.41	12,870.00	288,000.00	
59	445	框架	2009	43.49	12,870.00	560,000.00	
60	446	框架	2009	22.94	12,870.00	295,000.00	
61	469	框架	2009	20.17	12,870.00	260,000.00	
62	470	框架	2009	13.94	12,870.00	179,000.00	
63	471	框架	2009	13.94	12,870.00	179,000.00	
64	476	框架	2009	31.66	12,870.00	407,000.00	
65	477	框架	2009	38.03	12,870.00	489,000.00	
66	478	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
67	479	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
68	480	框架	2009	33.65	12,870.00	433,000.00	
69	481	框架	2009	33.63	12,870.00	433,000.00	
70	483	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
71	484	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
72	485	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
73	487	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
74	488	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
75	489	框架	2009	33.63	12,870.00	433,000.00	
76	490	框架	2009	33.63	12,870.00	433,000.00	
77	491	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
78	492	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
79	493	框架	2009	41.30	12,870.00	532,000.00	
80	494	框架	2009	43.15	12,870.00	555,000.00	
81	495	框架	2009	26.18	12,870.00	337,000.00	
82	496	框架	2009	26.18	12,870.00	337,000.00	
83	497	框架	2009	22.77	12,870.00	293,000.00	
合计				2351.71		44,366,000.00	

特别提示说明:

1. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其均已包含土地使用权价

金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计 83 套商业房地产价值评估报告

值。

2. 于估价期日相关当事人均未提供估价对象房屋所有权证，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



法定代表人

二〇一八年四月十日



78	492			商业	4	框架	2009	33.37	
79	493			商业	4	框架	2009	41.30	
80	494			商业	4	框架	2009	43.15	
81	495			商业	4	框架	2009	26.18	
82	496			商业	4	框架	2009	26.18	
83	497			商业	4	框架	2009	22.77	
合计								2351.71	
名称		地面	外墙	内墙	门窗		装修		
大友国际商城 1、2、4 层		地砖	真石漆	乳胶漆	型材门，塑钢窗		简单装修		

2. 土地基本状况

估价对象地处乌鲁木齐市天山区中桥三巷，周围地势平坦、水文条件较好，所处宗地为较规则矩形，现状容积率 8.45。国有土地使用权证：乌国用（2013）第 0040227 号，性质为出让，用途为商业用地、住宅用地，土地使用权总面积为 4928.87 平方米，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 30 日。《国有土地使用权证》的证载土地使用权人为新疆海里行房地产开发有限公司。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖），宗地内“七通”及场地平整。

（二）估价对象区位状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市天山区，东临中桥二巷；南临人人大药房；西临中桥三巷；北临西河街。该区域周边有购物商场等众多经济实体，商业氛围浓厚，周边地块环境已经基本形成了集住宅、办公等为一体商业、住宅区。

（三）估价对象权益状况

至价值时点，相关当事人均未提供估价对象房屋所有权证，委估房地产信息均取自《房地产面积测量报告》。

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇一八年一月十六日，为实地勘察日。

六、价值类型

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2018 年 1 月 16 日的市场价值。

据，通过实地勘察和对周边地区的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究认为可采取如下技术路线求取估价对象的市场价值。

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有收益法、成本法、收益法、假设开发法等。本次选用比较法进行评估，具体详见以下说明：

本次评估中估价师通过对委估房产所在区域的房地产市场交易市场的咨询和了解，与委估类似房产近期交易情况较多，故本次评估采用比较法估价。

比较法是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价值的方法。

综上所述，估价人员通过实地勘察、认真分析调查收集到的资料，根据估价目的，结合估价对象的具体情况，选用比较法进行分析和测算。

十、估价结果

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一八年一月十六日的估价结果为人民币44,366,000.00元（大写：人民币肆仟肆佰叁拾陆万陆仟元整）。

序号	建筑物名称	产权持有人	结构	建筑年代	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房产评估值(元)	备注
1	149	新疆海里行 房地产开发 有限公司	框架	2009	20.43	39,809.28	813,000.00	
2	165		框架	2009	15.75	39,809.28	627,000.00	
3	201		框架	2009	44.42	24,785.70	1,101,000.00	
4	202		框架	2009	32.17	24,785.70	797,000.00	
5	203		框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
6	204		框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
7	205		框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
8	206		框架	2009	20.68	24,785.70	513,000.00	
9	223		框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
10	224		框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
11	225		框架	2009	21.44	24,785.70	531,000.00	
12	226		框架	2009	22.21	24,785.70	550,000.00	
13	227		框架	2009	17.63	24,785.70	437,000.00	

金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计 83 套商业房地产价值评估报告

14	228	框架	2009	17.63	24,785.70	437,000.00	
15	229	框架	2009	17.63	24,785.70	437,000.00	
16	243	框架	2009	14.96	24,785.70	371,000.00	
17	244	框架	2009	14.96	24,785.70	371,000.00	
18	245	框架	2009	14.96	24,785.70	371,000.00	
19	246	框架	2009	43.55	24,785.70	1,079,000.00	
20	247	框架	2009	22.98	24,785.70	570,000.00	
21	267	框架	2009	37.92	24,785.70	940,000.00	
22	268	框架	2009	10.74	24,785.70	266,000.00	
23	269	框架	2009	14.32	24,785.70	355,000.00	
24	280	框架	2009	13.80	24,785.70	342,000.00	
25	282	框架	2009	16.84	24,785.70	417,000.00	
26	289	框架	2009	16.46	24,785.70	408,000.00	
27	296	框架	2009	16.46	24,785.70	408,000.00	
28	2100	框架	2009	16.46	24,785.70	408,000.00	
29	2122	框架	2009	15.21	24,785.70	377,000.00	
30	2128	框架	2009	15.21	24,785.70	377,000.00	
31	2129	框架	2009	15.21	24,785.70	377,000.00	
32	2130	框架	2009	27.36	24,785.70	678,000.00	
33	2131	框架	2009	27.36	24,785.70	678,000.00	
34	2132	框架	2009	44.08	24,785.70	1,093,000.00	
35	2133	框架	2009	73.77	24,785.70	1,828,000.00	
36	2134	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
37	2135	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
38	2136	框架	2009	50.14	24,785.70	1,243,000.00	
39	2151	框架	2009	50.15	24,785.70	1,243,000.00	
40	2152	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
41	2153	框架	2009	49.87	24,785.70	1,236,000.00	
42	2154	框架	2009	96.69	24,785.70	2,397,000.00	
43	401	框架	2009	44.36	12,870.00	571,000.00	
44	402	框架	2009	32.12	12,870.00	413,000.00	
45	403	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
46	404	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
47	406	框架	2009	20.65	12,870.00	266,000.00	
48	421	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
49	422	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
50	423	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
51	424	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
52	425	框架	2009	21.41	12,870.00	276,000.00	
53	426	框架	2009	22.18	12,870.00	285,000.00	
54	427	框架	2009	17.61	12,870.00	227,000.00	
55	428	框架	2009	17.61	12,870.00	227,000.00	

金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案涉及的乌鲁木齐市天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼（大友国际商城）一、二、四层共计83套商业房地产价值评估报告

56	429	框架	2009	17.61	12,870.00	227,000.00	
57	443	框架	2009	22.41	12,870.00	288,000.00	
58	444	框架	2009	22.41	12,870.00	288,000.00	
59	445	框架	2009	43.49	12,870.00	560,000.00	
60	446	框架	2009	22.94	12,870.00	295,000.00	
61	469	框架	2009	20.17	12,870.00	260,000.00	
62	470	框架	2009	13.94	12,870.00	179,000.00	
63	471	框架	2009	13.94	12,870.00	179,000.00	
64	476	框架	2009	31.66	12,870.00	407,000.00	
65	477	框架	2009	38.03	12,870.00	489,000.00	
66	478	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
67	479	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
68	480	框架	2009	33.65	12,870.00	433,000.00	
69	481	框架	2009	33.63	12,870.00	433,000.00	
70	483	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
71	484	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
72	485	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
73	487	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
74	488	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
75	489	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
76	490	框架	2009	33.63	12,870.00	433,000.00	
77	491	框架	2009	33.63	12,870.00	433,000.00	
78	492	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
79	493	框架	2009	33.37	12,870.00	429,000.00	
80	494	框架	2009	41.30	12,870.00	532,000.00	
81	495	框架	2009	43.15	12,870.00	555,000.00	
82	496	框架	2009	26.18	12,870.00	337,000.00	
83	497	框架	2009	26.18	12,870.00	337,000.00	
		框架	2009	22.77	12,870.00	293,000.00	
合计				2351.71		44,366,000.00	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 黄湘江 注册号 6520030019	签名日期
黄湘江	6520030019	中国注册房地产估价师 姓名 俞斌智 注册号 6520070029	2017年4月10日
俞斌智	6520070029		2017年4月10日

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

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

估价对象为新疆海里行房地产开发有限公司开发的位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房及应分摊土地, 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

估价对象所在楼栋位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号, 四至为东至中桥二巷, 南至巷道, 西至中桥三巷, 北至西河街。

估价对象所在楼栋为一幢框剪结构底商高层综合楼, 依据建设工程规划许可证附件, 该项目地下一层至二层为车库及设备用房, 地上一至五层为商业, 六至十八层为住宅, 外墙裙楼一层为大理石瓷砖贴面、二至四层为保温一体板、六层及以上主楼为防水涂料, 钢化玻璃门, 塑钢窗, 住宅及商业直梯共 6 部, 另有一至五层商业区上下扶梯一套。估价对象位于第三层及第五层, 总建筑面积 3084.03 平方米, 其中第三层 43 套, 建筑面积 1119.02 平方米, 第五层 81 套, 建筑面积 1965.01 平方米, 经现场勘查, 估价对象现状为已进行分隔的商铺, 但大部分未进行经营, 经营状况较差。建成年代为 2011 年。

估价对象目前维护状况良好, 室内局部已进行二次装修, 上下水、电、暖等基础设施齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象尚未取得《房屋所有权证》, 根据乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不动产初始登记处调取的《国有土地使用证》、《建筑工程规划许可证》、《建设工程竣工规划认可书》、《房产面积测量报告书》等相关资料, 估价对象房屋产权手续正在办理中, 根据估价人员现场勘查及《房产面积测量报告书》等资料, 估价对象房屋状况概况如下:

序号	座落	结构	设定用途	所在层	建筑面积 (m ²)
1	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 301 室	框剪	商业	3	44.36
2	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 302 室	框剪	商业	3	32.12
3	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 303 室	框剪	商业	3	21.41
4	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 304 室	框剪	商业	3	21.41
5	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 305 室	框剪	商业	3	21.41
6	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 323 室	框剪	商业	3	21.41
7	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 324 室	框剪	商业	3	21.41

乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房房地产市场价格司法鉴定估价

8	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 325 室	框剪	商业	3	21.41
9	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 326 室	框剪	商业	3	22.18
10	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 327 室	框剪	商业	3	17.61
11	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 328 室	框剪	商业	3	17.61
12	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 329 室	框剪	商业	3	17.61
13	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 343 室	框剪	商业	3	22.41
14	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 345 室	框剪	商业	3	43.49
15	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 346 室	框剪	商业	3	22.94
16	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 368 室	框剪	商业	3	11.77
17	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 369 室	框剪	商业	3	20.17
18	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 370 室	框剪	商业	3	13.94
19	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 371 室	框剪	商业	3	13.94
20	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 374 室	框剪	商业	3	15.69
21	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 376 室	框剪	商业	3	31.66
22	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 377 室	框剪	商业	3	38.03
23	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 378 室	框剪	商业	3	33.37
24	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 379 室	框剪	商业	3	33.37
25	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 380 室	框剪	商业	3	33.65
26	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 381 室	框剪	商业	3	33.63
27	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 386 室	框剪	商业	3	33.37
28	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 387 室	框剪	商业	3	33.37
29	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 388 室	框剪	商业	3	33.37
30	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 389 室	框剪	商业	3	33.63
31	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 390 室	框剪	商业	3	33.63
32	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 391 室	框剪	商业	3	33.37
33	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 392 室	框剪	商业	3	33.37
34	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 393 室	框剪	商业	3	41.30
35	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 394 室	框剪	商业	3	43.15
36	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 395 室	框剪	商业	3	26.18
37	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 396 室	框剪	商业	3	26.18
38	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 397 室	框剪	商业	3	22.77
39	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 3117 室	框剪	商业	3	5.23
40	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 3133 室	框剪	商业	3	17.43
41	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 3134 室	框剪	商业	3	19.30
42	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 3160 室	框剪	商业	3	17.68
43	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 3162 室	框剪	商业	3	17.68
小计					1119.02
1	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 501 室	框剪	商业	5	44.36
2	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 502 室	框剪	商业	5	32.12
3	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 503 室	框剪	商业	5	21.41
4	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 504 室	框剪	商业	5	21.41
5	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 505 室	框剪	商业	5	21.41
6	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 506 室	框剪	商业	5	20.65
7	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 507 室	框剪	商业	5	20.65
8	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 508 室	框剪	商业	5	20.65
9	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 509 室	框剪	商业	5	21.41
10	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 510 室	框剪	商业	5	21.41
11	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 511 室	框剪	商业	5	21.41
12	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 512 室	框剪	商业	5	21.41
13	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 513 室	框剪	商业	5	21.41

乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房房地产市场价格的司法鉴定估价

14	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 514 室	框剪	商业	5	21.41
15	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 517 室	框剪	商业	5	21.41
16	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 520 室	框剪	商业	5	20.65
17	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 521 室	框剪	商业	5	21.41
18	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 522 室	框剪	商业	5	21.41
19	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 523 室	框剪	商业	5	21.41
20	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 524 室	框剪	商业	5	21.41
21	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 525 室	框剪	商业	5	21.41
22	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 526 室	框剪	商业	5	22.18
23	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 527 室	框剪	商业	5	17.61
24	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 528 室	框剪	商业	5	17.61
25	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 529 室	框剪	商业	5	17.61
26	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 542 室	框剪	商业	5	24.01
27	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 543 室	框剪	商业	5	22.41
28	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 544 室	框剪	商业	5	22.41
29	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 545 室	框剪	商业	5	43.49
30	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 546 室	框剪	商业	5	22.94
31	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 563 室	框剪	商业	5	18.49
32	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 564 室	框剪	商业	5	18.49
33	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 565 室	框剪	商业	5	18.49
34	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 566 室	框剪	商业	5	18.49
35	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 569 室	框剪	商业	5	20.17
36	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 570 室	框剪	商业	5	13.94
37	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 574 室	框剪	商业	5	15.69
38	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 575 室	框剪	商业	5	17.18
39	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 576 室	框剪	商业	5	31.66
40	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 577 室	框剪	商业	5	38.03
41	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 578 室	框剪	商业	5	33.37
42	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 579 室	框剪	商业	5	33.37
43	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 580 室	框剪	商业	5	33.65
44	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 581 室	框剪	商业	5	33.63
45	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 582 室	框剪	商业	5	33.37
46	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 583 室	框剪	商业	5	33.37
47	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 584 室	框剪	商业	5	33.37
48	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 585 室	框剪	商业	5	33.37
49	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 586 室	框剪	商业	5	33.37
50	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 587 室	框剪	商业	5	33.37
51	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 588 室	框剪	商业	5	33.37
52	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 589 室	框剪	商业	5	33.63
53	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 590 室	框剪	商业	5	33.63
54	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 591 室	框剪	商业	5	33.37
55	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 592 室	框剪	商业	5	33.37
56	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 593 室	框剪	商业	5	41.3
57	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 594 室	框剪	商业	5	43.15
58	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 595 室	框剪	商业	5	26.18
59	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 596 室	框剪	商业	5	26.18
60	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 597 室	框剪	商业	5	22.77
61	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 598 室	框剪	商业	5	24.65
62	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 599 室	框剪	商业	5	24.65
63	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5100 室	框剪	商业	5	24.65

64	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5102 室	框剪	商业	5	19.61
65	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5103 室	框剪	商业	5	22.41
66	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5118A 室	框剪	商业	5	22.01
67	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5118 室	框剪	商业	5	20.24
68	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5120 室	框剪	商业	5	26.71
69	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5121 室	框剪	商业	5	17.43
70	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5122 室	框剪	商业	5	17.43
71	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5123 室	框剪	商业	5	17.43
72	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5126 室	框剪	商业	5	20.24
73	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5127 室	框剪	商业	5	17.43
74	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5128 室	框剪	商业	5	17.43
75	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5129 室	框剪	商业	5	17.43
76	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5134 室	框剪	商业	5	19.3
77	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5141 室	框剪	商业	5	16.81
78	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5142 室	框剪	商业	5	17.05
79	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5143 室	框剪	商业	5	13.26
80	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5144 室	框剪	商业	5	13.26
81	天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5145 室	框剪	商业	5	13.26
小计					1965.01
合计					3084.03

依据估价人员在不动产初始登记处调取的相关资料，估价对象已取得该宗土地的《中华人民共和国国有土地使用证》，证号为乌国用（2013）第 0040227 号，土地使用权人为新疆海里行房地产开发有限公司，土地用途为商业用地、住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积 4928.87 m²，其中商业用地分摊面积 2248.82 m²，出让年期 40 年，终止日期 2044 年 7 月 30 日，住宅用地分摊面积 2680.05 m²，出让年期 50 年，终止日期 2054 年 7 月 30 日。本次估价对象为商业用房，分摊土地用途为商业用地，根据房地合一的原则，本次评估结果中包含应分摊的土地使用权价值。

二、估价目的

为委托方办理金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷案件中涉及的新疆海里行房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房房地产市场价值提供价格鉴证。

三、价值时点

依据评估委托书，本次估价价值时点为 2017 年 5 月 17 日，估价人员实地查勘日为 2017 年 9 月 28 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。

估价结果报告

受贵院委托，本公司对新疆海里行房地产开发有限公司开发的位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房进行了价格评估，估价结果如下：

一、估价委托方

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路 682 号高新区创业服务中心孵化楼 A 段六层 A609 室

法定代表人：范新辉

资质等级：壹级

证书编号：新建估证【2015】1-003 号

联系人：张书杰

电话：2303960、2833511

三、估价目的

为委托方办理金家萍与新疆海里行房地产开发有限公司买卖合同纠纷案件中涉及的新疆海里行房地产开发有限公司位于新疆海里行房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为新疆海里行房地产开发有限公司开发的位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房及应分摊土地，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

估价对象所在楼栋位于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号，四至为东至中桥二巷，南至巷道，西至中桥三巷，北至西河街。

估价对象所在楼栋为一幢框剪结构底商高层综合楼，依据建设工程规划许可证附件，该项目地下一层至二层为车库及设备用房，地上一至五层为商业，六至十八层为住宅，外墙裙楼一层为大理石瓷砖贴面、二至四层为保温一体板、六层及以上主楼为防水涂料，钢化玻璃门，塑钢窗，住宅及商业直梯共6部，另有一至五层商业区上下扶梯一套。估价对象位于第三层及第五层，总建筑面积3084.03平方米，其中第三层43套，建筑面积1119.02平方米，第五层81套，建筑面积1965.01平方米，经现场勘查，估价对象现状为已进行分隔的商铺，但大部分未进行经营，经营状况较差。建成年代为2011年。

估价对象目前维护状况良好，室内局部已进行二次装修，上下水、电、暖等基础设施齐全。

3、估价对象权属状况

估价对象尚未取得《房屋所有权证》，根据乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不动产初始登记处调取的《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程竣工规划认可书》、《房产面积测量报告书》等相关资料，估价对象房屋产权手续正在办理中，根据估价人员现场勘查及《房产面积测量报告书》等资料，估价对象房屋状况概况如下：

序号	座落	结构	设定用途	所在层	建筑面积(m ²)
1	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业301室	框剪	商业	3	44.36
2	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业302室	框剪	商业	3	32.12
3	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业303室	框剪	商业	3	21.41
4	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业304室	框剪	商业	3	21.41
5	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业305室	框剪	商业	3	21.41
6	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业323室	框剪	商业	3	21.41
7	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业324室	框剪	商业	3	21.41
8	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业325室	框剪	商业	3	21.41
9	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业326室	框剪	商业	3	22.18
10	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业327室	框剪	商业	3	17.61
11	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业328室	框剪	商业	3	17.61
12	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业329室	框剪	商业	3	17.61
13	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业343室	框剪	商业	3	22.41
14	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业345室	框剪	商业	3	43.49
15	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业346室	框剪	商业	3	22.94
16	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业368室	框剪	商业	3	11.77
17	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业369室	框剪	商业	3	20.17
18	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业370室	框剪	商业	3	13.94
19	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业371室	框剪	商业	3	13.94
20	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业374室	框剪	商业	3	15.69
21	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业376室	框剪	商业	3	31.66
22	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业377室	框剪	商业	3	38.03
23	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业378室	框剪	商业	3	33.37
24	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业379室	框剪	商业	3	33.37
25	天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业380室	框剪	商业	3	33.65

九、估价方法

根据估价对象物业类型，本次评估基本方法选取收益法。

收益法：

预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

- 1、搜集有关收入和费用的资料；
- 2、估算潜在毛收入；
- 3、估算有效毛收入；
- 4、估算运营费用；
- 5、估算净收益；
- 6、选用适当的资本化率；
- 7、选用适宜的计算公式求出收益价格。

十、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 2017 年 5 月 17 日满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格为 37079831 元，人民币大写金额叁仟柒佰零柒万玖仟捌佰叁拾壹元整。（详见房地产评估结果一览表）。

房地产评估结果一览表

序号	座落	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 301 室	3	44.36	16338	724754
2	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 302 室	3	32.12	16338	524777
3	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 303 室	3	21.41	16338	349797
4	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 304 室	3	21.41	16338	349797
5	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 305 室	3	21.41	16338	349797
6	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 323 室	3	21.41	16338	349797
7	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 324 室	3	21.41	16338	349797
8	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 325 室	3	21.41	16338	349797
9	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 326 室	3	22.18	16338	362377
10	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 327 室	3	17.61	16338	287712
11	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 328 室	3	17.61	16338	287712
12	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 329 室	3	17.61	16338	287712
13	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 343 室	3	22.41	16338	366135
14	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 345 室	3	43.49	16338	710540
15	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 346 室	3	22.94	16338	374794
16	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 368 室	3	11.77	16338	192298
17	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 369 室	3	20.17	16338	329537
18	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 370 室	3	13.94	16338	227752
19	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 371 室	3	13.94	16338	227752
20	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 374 室	3	15.69	16338	256343
21	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 376 室	3	31.66	16338	517261
22	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 377 室	3	38.03	16338	621334

乌鲁木齐市天山区中桥三巷136号物流中心高层综合楼三层及五层共124套商业用房房地产市场司法鉴定估价

23	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业378室	3	33.37	16338	545199
24	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业379室	3	33.37	16338	545199
25	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业380室	3	33.65	16338	549774
26	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业381室	3	33.63	16338	549447
27	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业386室	3	33.37	16338	545199
28	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业387室	3	33.37	16338	545199
29	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业388室	3	33.37	16338	545199
30	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业389室	3	33.63	16338	549447
31	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业390室	3	33.63	16338	549447
32	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业391室	3	33.37	16338	545199
33	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业392室	3	33.37	16338	545199
34	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业393室	3	41.30	16338	674759
35	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业394室	3	43.15	16338	704985
36	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业395室	3	26.18	16338	427729
37	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业396室	3	26.18	16338	427729
38	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业397室	3	22.77	16338	372016
39	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业3117室	3	5.23	16338	85448
40	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业3133室	3	17.43	16338	284771
41	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业3134室	3	19.30	16338	315323
42	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业3160室	3	17.68	16338	288856
43	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业3162室	3	17.68	16338	288856
小计			1119.02		18282552
1	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业501室	5	44.36	9566	424348
2	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业502室	5	32.12	9566	307260
3	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业503室	5	21.41	9566	204808
4	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业504室	5	21.41	9566	204808
5	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业505室	5	21.41	9566	204808
6	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业506室	5	20.65	9566	197538
7	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业507室	5	20.65	9566	197538
8	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业508室	5	20.65	9566	197538
9	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业509室	5	21.41	9566	204808
10	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业510室	5	21.41	9566	204808
11	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业511室	5	21.41	9566	204808
12	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业512室	5	21.41	9566	204808
13	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业513室	5	21.41	9566	204808
14	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业514室	5	21.41	9566	204808
15	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业517室	5	21.41	9566	204808
16	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业520室	5	20.65	9566	197538
17	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业521室	5	21.41	9566	204808
18	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业522室	5	21.41	9566	204808
19	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业523室	5	21.41	9566	204808
20	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业524室	5	21.41	9566	204808
21	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业525室	5	21.41	9566	204808
22	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业526室	5	22.18	9566	212174
23	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业527室	5	17.61	9566	168457
24	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业528室	5	17.61	9566	168457
25	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业529室	5	17.61	9566	168457
26	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业542室	5	24.01	9566	229680
27	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业543室	5	22.41	9566	214374
28	中桥三巷136号物流中心高层综合楼商业544室	5	22.41	9566	214374

乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房房地产市场司法鉴定估价

29	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 545 室	5	43.49	9566	416025
30	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 546 室	5	22.94	9566	219444
31	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 563 室	5	18.49	9566	176875
32	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 564 室	5	18.49	9566	176875
33	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 565 室	5	18.49	9566	176875
34	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 566 室	5	18.49	9566	176875
35	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 569 室	5	20.17	9566	192946
36	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 570 室	5	13.94	9566	133350
37	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 574 室	5	15.69	9566	150091
38	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 575 室	5	17.18	9566	164344
39	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 576 室	5	31.66	9566	302860
40	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 577 室	5	38.03	9566	363795
41	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 578 室	5	33.37	9566	319217
42	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 579 室	5	33.37	9566	319217
43	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 580 室	5	33.65	9566	321896
44	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 581 室	5	33.63	9566	321705
45	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 582 室	5	33.37	9566	319217
46	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 583 室	5	33.37	9566	319217
47	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 584 室	5	33.37	9566	319217
48	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 585 室	5	33.37	9566	319217
49	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 586 室	5	33.37	9566	319217
50	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 587 室	5	33.37	9566	319217
51	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 588 室	5	33.37	9566	319217
52	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 589 室	5	33.63	9566	321705
53	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 590 室	5	33.63	9566	321705
54	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 591 室	5	33.37	9566	319217
55	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 592 室	5	33.37	9566	319217
56	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 593 室	5	41.3	9566	395076
57	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 594 室	5	43.15	9566	412773
58	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 595 室	5	26.18	9566	250438
59	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 596 室	5	26.18	9566	250438
60	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 597 室	5	22.77	9566	217818
61	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 598 室	5	24.65	9566	235802
62	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 599 室	5	24.65	9566	235802
63	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5100 室	5	24.65	9566	235802
64	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5102 室	5	19.61	9566	187589
65	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5103 室	5	22.41	9566	214374
66	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5118A 室	5	22.01	9566	210548
67	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5118 室	5	20.24	9566	193616
68	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5120 室	5	26.71	9566	255508
69	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5121 室	5	17.43	9566	166735
70	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5122 室	5	17.43	9566	166735
71	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5123 室	5	17.43	9566	166735
72	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5126 室	5	20.24	9566	193616
73	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5127 室	5	17.43	9566	166735
74	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5128 室	5	17.43	9566	166735
75	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5129 室	5	17.43	9566	166735
76	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5134 室	5	19.3	9566	184624
77	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5141 室	5	16.81	9566	160804
78	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5142 室	5	17.05	9566	163100

乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼三层及五层共 124 套商业用房地产市场价格司法鉴定估价

79	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5143 室	5	13.26	9566	126845
80	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5144 室	5	13.26	9566	126845
81	中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼商业 5145 室	5	13.26	9566	126845
小计			1965.01		18797279
合计			3084.03		37079831

十一、估价人员

注册房地产估价师 刘 彬  (注册证号 6520110003) 刘彬 2018.4.4

注册房地产估价师 张书杰  (注册证号 6520080006) 张书杰 2018.4.4

十二、实地查勘日期

估价的实地查勘日期为 2017 年 9 月 28 日。

十三、估价作业日期

评估作业日期自 2017 年 5 月 17 日至 2018 年 4 月 4 日，评估报告提交日期 2018 年 4 月 4 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告有效期自提交报告之日起为壹年。本估价报告有效的前提条件是，随着时间的推移，房屋的损耗和市场的变化，其价格应做相应地调整，甚至重新估价。

新疆华远房地产评估有限公司
二〇一八年四月四日

