

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：乌鲁木齐新土（2021）房估字第 027-01 号

估价项目名称：新疆海里行房地产开发有限公司名下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一至五层共 416 套和负一层整层商业用房及 6 套住宅房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘翔（注册证号 6520060043）

冯毅（注册证号 6520040146）

估价报告出具日期：二〇二一年八月二十八日

## 七、特别提示

请仔细阅读报告的全文，以下问题提请注意：

(一) 本函及本报告的结果及专业意见是根据现有资料评估，受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设和限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见。

(二) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即2021年8月28日起至2022年8月27日止。

(五) 自价值时点后，在评估结果有效期内，如估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，不能直接使用本报告专业意见，应请估价机构对本报告做相应调整或者重新出具报告。

(六) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(七) 依据估价人员现场查勘得知估价对象使用状况为出租，但由于未取得租赁合同，无从得知该房屋租赁期。

(八) 估价人员于2021年02月21日、2021年03月05日、2021年03月31日、2021年04月01日分别对估价对象进行了现场查勘，查勘时发现估价对象现状与办理产权时所提供资料不符，故将新疆诚成房地产评估测量有限公司提供的分层分户面积明细表以及贵院提供的《评估财产清单》中分层分户图与每层商业部分进行比较，现状仅电梯、楼梯部分未发生变动，剩余部分均与《房产面积测量报告书》分层分户图范围及面积不一致，无法确定商业部分评估范围及所处位置，故本次评估根据现有资料，出具的评估结果为每层市场均价，并未扣除估价对象恢复原状的改建费用。

(九) 依据关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273号第二十五条：当事人、利害关系人认为评估报告存在

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

### 二、房地产估价机构

受托机构：乌鲁木齐新土房地产评估有限公司

统一社会信用代码：9165010259916908XR

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新泉街 366 号金和绿色家园小区 1 栋 3401b 室

法定代表人：严冬

经营范围：房地产价格评估，房地产咨询服务，房地产经纪，土地登记代理中介服务，土地评估，资产评估

执照号码：新建估证 2-048

资质等级：贰级

有效期限：2019 年 1 月 28 日至 2022 年 1 月 28 日

联系电话：(0991) 2950551

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

财产范围包括新疆海里行房地产开发有限公司所有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一至五层共 416 套和负一层整层商业用房及 6 套住宅（含室内二次装修及相应分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

#### (二) 估价对象基本状况

估价对象房屋坐落于乌鲁木齐市天山区中桥三巷 136 号物流中心高层综合楼一至五层共 416 套和负一层整层商业用房及 6 套住宅，宗地外开发程度达到了“七通一平”（即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气、场地平整）和宗地内七通一平，根据现场勘查和估价委托人提供的权属资料记载的内容，估价对象基本状况见下表：

权利人	新疆海里行房地产开发有限公司	预测建筑总面积	12860.99 m <sup>2</sup>
产权共有情况	单独所有	不动产登记建筑总面积	13026.24 m <sup>2</sup>
所在层/总层数	详见明细表/18层	产权来源	未记载
竣工时间	2011年	结构	框剪结构
朝向	南北	房屋用途	商业、住宅
设施设备	水、电、暖、气、消防等基础设施设备，维护良好		
装饰装修	建筑外墙为涂料加保温层，塑钢窗，入户防盗门		
使用及维护状况	无明显损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房		
商业共有宗地面积	2248.82	分摊土地使用权面积	/
土地使用权终止日期	2044年7月30日	土地使用权剩余使用年期	23.33
规划条件	无法确定（委托方未提供相关权属资料）	土地使用权类型	出让
四至	东：艾拉国际；南：新澳大鞋城；西：小西门高层；北：西部当代商城。		
土地级别	商业一级、住宅一级	土地用途	商业、住宅

### 五、价值时点

依据价值时点原则，本次评估价值时点设定为实地查勘之日 2021 年 3 月 30 日。

### 六、价值类型

#### （一）价值类型

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）价值定义

房地产市场价值即采用公开市场价值标准。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包含建筑物（包含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原

则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律法规或合同等允许的处分方式为依据。估价对象使用状况与证载用途相似，符合合法性原则。

#### （三）最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用，是能给该房地产带来最高价值的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。估价对象规划用途为商业、住宅，实际用途亦为商业、住宅，符合该区域最高最佳利用状态，并以此为前提估价。

#### （四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理的价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限，在不同的时间，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估确定的价值时点为2021年3月30日。

#### （五）替代原则

根据经济学理论，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用收益法和比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的平价租金作为客观租金，确定估价对象在价值时点的净收益值，从而推算出估价对象客观市场价值。

序号	不动产单元号	楼栋	坐落(天山区中 桥三巷136号物 流中心高层综 合楼1栋)	预测建筑面 积 (㎡)	不动产登 记建筑面 积 (㎡)	单价 (元/㎡)	预测建筑面 积 总价 (元/㎡)	不动产登记建筑面 积 总价 (元/㎡)
1	650102006003GB00011F00010317	1栋	1层商铺126	8.43	7.53	38742.00	326595.00	291727.00
2	650102006003GB00011F00010388	1栋	1层商铺122	10.15	11.25	38742.00	393231.00	435848.00
3	650102006003GB00011F00010829	1栋	1层商铺80	11.59	12.85	38742.00	449020.00	497835.00
4	650102006003GB00011F00010873	1栋	1层商铺65	14.23	15.76	38742.00	551299.00	610574.00
5	650102006003GB00011F00010949	1栋	1层商铺35	16.67	18.47	38742.00	645829.00	715565.00
6	650102006003GB00011F00010950	1栋	1层商铺37	16.67	18.47	38742.00	645829.00	715565.00
7	650102006003GB00011F00010951	1栋	1层商铺5	28.64	29.18	38742.00	1109571.00	1130492.00
8	650102006003GB00011F00010952	1栋	1层商铺38	16.67	18.47	38742.00	645829.00	715565.00
9	650102006003GB00011F00010953	1栋	1层商铺117	17.10	18.98	38742.00	662488.00	735323.00
10	650102006003GB00011F00010954	1栋	1层商铺50	18.44	20.45	38742.00	714402.00	792274.00
11	650102006003GB00011F00010955	1栋	1层商铺62	27.40	30.36	38742.00	1061531.00	1176207.00
12	650102006003GB00011F00010956	1栋	1层商铺99	12.24	13.56	38742.00	474202.00	525342.00
13	650102006003GB00011F00010957	1栋	1层商铺100	12.24	13.56	38742.00	474202.00	525342.00
14	650102006003GB00011F00010970	1栋	1层商铺36	16.67	18.47	38742.00	645829.00	715565.00
15	650102006003GB00011F00010975	1栋	1层商铺101	11.96	13.25	38742.00	463354.00	513332.00
16	650102006003GB00011F00010980	1栋	1层商铺34	16.67	18.47	38742.00	645829.00	715565.00
17	650102006003GB00011F00010995	1栋	1层商铺33	35.84	39.51	38742.00	1388513.00	1530696.00
18	650102006003GB00011F00010999	1栋	1层商铺49	18.44	20.45	38742.00	714402.00	792274.00
	<b>一层合计:</b>			<b>310.05</b>	<b>339.04</b>		<b>12011955.00</b>	<b>13135091.00</b>
1	650102006003GB00011F00010362	1栋	2层商铺80A	12.79	14.64	22906.00	292968.00	335344.00
2	650102006003GB00011F00011004	1栋	2层商铺129	15.65	15.22	22906.00	358479.00	348629.00
3	650102006003GB00011F00011005	1栋	2层商铺152	51.38	49.89	22906.00	1176910.00	1142780.00
4	650102006003GB00011F00011010	1栋	2层商铺27	18.14	17.64	22906.00	415515.00	404062.00
5	650102006003GB00011F00010928	1栋	2层商铺1	45.97	44.44	22906.00	1052989.00	1017943.00

序号	不动产单元号	楼栋	坐落(天山区中 桥三巷136号物 流中心高层综 合楼1栋)	预测建筑面 积(㎡)	不动产登 记建筑面 积(㎡)	单价 (元/㎡)	预测建筑面 积总价 (元/㎡)	不动产登记建筑面 积总价 (元/㎡)
7	650102006003GB00011F00010534	1栋	5层商铺116	5.25	5.23	8877.00	46604.00	46427.00
8	650102006003GB00011F00010627	1栋	5层商铺114	5.25	5.23	8877.00	46604.00	46427.00
9	650102006003GB00011F00010735	1栋	5层商铺133	17.48	17.44	8877.00	155170.00	154815.00
10	650102006003GB00011F00010786	1栋	5层商铺40	12.99	12.95	8877.00	115312.00	114957.00
五层合计:				123.62	94.09		1097374.00	835238.00
1		1栋	-1层	3413.26	3405.83	4260.00	14540488.00	14508836.00
负一层合计:				3413.26	3405.83		14540488.00	14508836.00
1	YS0196816	1栋	乌鲁木齐市1单 元8层811号	53.76	49.57	7743.00	416264.00	383821.00
2	YS0163391	1栋	乌鲁木齐市1单 元7层704号	94.38	89.55	7713.00	727953.00	690699.00
3	YS0163426	1栋	乌鲁木齐市2单 元7层705号	86.43	79.92	7713.00	666635.00	616423.00
4	YS0163160	1栋	乌鲁木齐市2单 元15层1505号	86.43	79.92	8073.00	697749.00	645194.00
5		1栋	乌鲁木齐市2单 元1802室	117.87	114.3	8163.00	962173.00	933031.00
6		1栋	乌鲁木齐市2单 元1803室	117.87	111.54	8163.00	962173.00	910501.00
6套住宅合计:				556.74	524.8		4432947.00	4179669.00
一至五层共416套和负一层整层商业用房及6套住宅合计:				12860.99	13026.24		159964759.00	162581196.00