



## 估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

- 1、估价委托人：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院
- 2、权属人：新疆华亭塑胶有限公司
- 3、申请执行人：孙四乾
- 4、被执行人：李贵全、丁玲、新疆华亭塑胶有限公司

### 二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司  
住所：乌鲁木齐市天山区民主路 31 号世纪大厦 1501 室  
资质等级：贰级  
法定代表人：陈新军  
联系电话：0991-2300239

### 三、估价对象

本次估价对象为新疆华亭塑胶有限公司位于乌鲁木齐高新技术产业开发区北部新区的土地及其上附着物工业房地产，委估办公楼的建筑面积为 5537.01 m<sup>2</sup>；派出所的建筑面积为 1804.71 m<sup>2</sup>；垃圾房、车棚的建筑面积为 85.13 m<sup>2</sup>；库房的建筑面积为 240.50 m<sup>2</sup>；厂房的建筑面积为 5823.19 m<sup>2</sup>、土地使用权面积为 18246.944 m<sup>2</sup>（测绘面积）。估价对象财产范围包含测绘面积房产及其土地使用权价值。



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

估价对象基本情况表

基本状况	名称	新疆华亭塑胶有限公司位于乌鲁木齐高新技术产业开发区北部新区的土地及其上附着物 工业房地产估价			
	坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区北部新区			
	四至	东至	杨杨路	南至	翠藤街
		西至	正杨路	北至	银藤街
	规模	建筑面积	办公楼的建筑面积为 5537.01 m <sup>2</sup> ；派出所的建筑面积为 1804.71 m <sup>2</sup> ；垃圾房、车棚的建筑面积为 85.13 m <sup>2</sup> ；库房的建筑面积为 240.50 m <sup>2</sup> ；厂房的建筑面积为 5823.19 m <sup>2</sup>		其他
	用途	设计用途	工业	实际用途	工业
	房屋所有权人	新疆华亭塑胶有限公司			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道混凝土路面，附近区域内有 3001 路、3401 路等公交线路经停，距连乌鲁木齐市火车站约 23.5 公里，距乌鲁木齐市高铁站约 23.3 公里，距乌鲁木齐市机场约 22.4 公里。该区域对内与对外交通条件较好。			
	周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐市，城市环境优良。委估房地产位于正杨路。邻近主干道，车流量较大，噪音污染一般，空气质量一般。2、区域治安状况较好。			
	外部配套设施	估价对象位于乌鲁木齐市正杨路，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。			
土地基本状况	建筑结构	办公楼的结构为框架；派出所的结构为砖混；库房的结构为砖混；厂房的结构为钢结构			
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。			
	面积	《国有土地使用权证》：乌国用（2007）第 0022987 号；地号：03-067-00013；证载面积：19949.26 m <sup>2</sup> ；测绘土地面积：18246.944 m <sup>2</sup> ；用途：工业五级用地；权利性质：出让；使用期限：一起 2056 年 12 月 8 日止，剩余土地使用权：36.01 年；容积率小于 1。			
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响			
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小			

联系电话：0991-2300239

联系人：张宁 18690628703



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入
	开发程度	宗地红线内基础设施达到“六通一平”（即：通上水、通下水、通气、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。估价对象办公楼为电采暖，厂房为燃气采暖，派出所为电采暖。
权益状况	限制状态	未限制
	查封信息	<p>查封机关：米东区人民法院，查封类型：续封；查封文号：（2015）米东执字第 103 号，查封文件；(2015)米东执字第 103 号，查封起止时间：2016-12-17~2018-12-17，登记时间：2016-12-28</p> <p>查封机关：米东区人民法院，查封类型：轮候查封；查封文号：（2019）新 0109 执保 572 号，查封文件；裁定书和协执通知书，查封起止时间：2019-8-29~2022-8-28，登记时间：2019-8-30</p> <p>查封机关：昌吉市人民法院，查封类型：轮候查封；查封文号：（2019）新 2301 执保 443 号，查封文件；裁定书和协执通知书，查封起止时间：2019-9-18~2022-9-17，登记时间：2019-09-18</p> <p>查封机关：昌吉市人民法院，查封类型：轮候查封；查封文号：（2019）新 2301 执保 444 号，查封文件；裁定书和协执通知书，查封起止时间：2019-9-18~2022-9-17，登记时间：2019-09-18</p>

#### 四、估价目的

为司法办案提供参考依据而评估房地产市场价值。

#### 五、价值时点

根据鉴定委托书，以勘察之日确定价值时点为 2020 年 11 月 27 日，作为取价依据。

#### 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 2020 年 11 月 27 日的市场价值。

市场价值是多数估价项目需要评估的价值类型。为房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是理性、谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。市场价值



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

土地使用权价值采用基准地价系数修正法确定。

房地产价值=建筑物价值+土地价值

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，房产采用成本法，土地采用基准地价系数修正法进行估价，确定估价对象在 2020 年 11 月 27 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

房地产评估总价（人民币）：3007.0530 万元（取整）

（大写：人民币叁仟零柒万零伍佰叁拾元整。）

其中：房产评估值：2417.6767 万元

土地评估值：589.3763 万元

# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

八、本估价报告仅是在报告中说明的估价假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准确。本报告依据了当事人（申请人）提供的资料，案件当事人（申请人）对相关资料的真实性、合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。本次估价中土地面积应委托方要求以测绘报告的 18246.944 m<sup>2</sup> 为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师盖注册章和估价机构公章后有效。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军			2020 年 12 月 4 日
宋拥军			2020 年 12 月 4 日



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co., Ltd

12月4日至2021年12月3日。(5)评估详情, 请阅读估价报告全文。



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈新军

二〇二〇年十二月四日

---

联系电话: 0991-2300239

联系人: 张立 13300000700