

涉执房地产处置司法评估报告

中鼎盛业房估字【2022】第 018 号

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 4 月

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中鼎盛业房估字【2022】第018号

估价项目名称：东
区龙河南路960号紫鼎苑小区1栋商住楼502室、503室
两套涉案住宅的市场价格。

估价委托人：乌鲁木齐市米东区人民法院

房地产估价机构：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：卢凯 注册号：6520200026
孙志刚 注册号：6520180007

估价报告出具日期：2022年4月8日

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对委托范围的估价对象进行鉴定评估，估价工作已完成，估价结果说明如下：

一、估价目的

根据委托人提供的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书（存卷）》〔（2021）新 0109 执恢 983 号〕，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人马江与被执行人新疆海华房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案中新疆海华房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 502 室、503 室两套房产）财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象财产范围为：名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 502 室、503 室两套住宅房产，钢筋混凝土结构，502 室建筑面积为 121.35 平方米，503 室建筑面积为 121.35 平方米，包含土地分摊面积、室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

特别说明：《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书（存卷）》〔（2021）新 0109 执恢 983 号〕委托评估范围为：“乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 117 室，龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 502 室，龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 503 室”按照委托方处置的要求，分别出具两个估价报告，本评估报告乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 502 室、503 室房地产，乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 117 室房产另行出具估价报告。

委托人提供了《中华人民共和国不动产权证书》〔新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0079372 号〕（复印件）、《乌鲁木齐商品房预售许可证》

[乌房预许字 2020060218 号] (复印件)、新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》(复印件)作为估价依据。

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》(复印件)记载如下:

不动产单元号: 650109 016005 GB00063 W00000000

不动产权证书号: 新(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0079372 号

不动产房屋坐落: 新疆乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号

权利人名称: 公司

权利类型: 国有建设用地使用权

权利性质: 出让、划拨 用途: 商业、住宅

面积: 10653.06 平方米

使用期限:

商业、住宅: 2017 年 07 月 28 日起 2057 年 07 月 27 日止

商业、住宅: 2017 年 07 月 28 日起 2067 年 07 月 27 日止

出让面积为: 10099.1 平方米其中, 商业用地面积为 5113.47 平方米, 终止日期为: 2057 年 07 月 27 日。住宅用地面积为 4985.63 平方米, 终止日期为 2067 年 07 月 27 日。配建保障性住房用地面积 553.96 平方米, 以划拨方式供地

根据委托方提供的《乌鲁木齐商品房预售许可证》(复印件)记载如下:

房地产开发企业: 公司

乌房预许字 2020060218 号

项目名称: 海华紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼

项目坐落地址: 新疆乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号

总建筑面积: 27496.14 平方米 法人代表: 罗海燕

预售面积: 20077.59 平方米 栋号: 1 栋商住楼

住宅 86 套 共 9778.96 平方米

商业 42 套 共 9185.35 平方米

经济适用房 16 套 共 1113.28 平方米

根据委托方提供的新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）摘录如下：

分层分户面积明细表							
建筑物名称：	乌鲁木齐米东区龙河南路960号海华紫鼎苑商住小区1栋商住楼						
层次	房号	套内建筑面积 ^m	分摊系数	分摊面积 ^m	产权面积 ^m	阳台面积	所在功能
5	1-502	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅
5	1-503	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅

经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路960号，实际为紫鼎苑小区，该小区位于龙河南路东侧，特变·阳光绿景西侧，建设年代：2019年，估价对象紫鼎苑小区1栋商住楼由龙河南路进入，该商住楼有围栏设施和安保岗亭。设置有地下停车库，也设置有地上停车位，小区内有绿化，整体环境卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处1栋位于小区南侧，为一栋地上20层、地下1层的钢筋混凝土结构商住楼，地下一层为车库、地上一层至地上三层为商业用房、地上四层至地上20层为住宅用房。地上一层至地上三层外立面为干挂大理石饰面，地上四层至地上20层外立面为真石漆。整栋楼共分为1个单元，估价对象位于第1单元，有电梯，一部客梯一步货梯，两梯六户，楼栋内部由一双扇铝合金玻璃门进入，公共区域门厅位置地面铺瓷砖，墙面贴墙砖，顶部为石膏板吊顶。

估价对象位于第5层502室和第五层503室。502室入户门为单扇防盗门，装饰装修情况为毛坯房，空间布局为三间卧室一间客厅一间厨房一间卫生间，采暖方式为地暖采暖，上下水天然气烟感报警器已安装。503室入户门为单扇防盗门，装饰装修情况为毛坯房，空间布局为三间卧室一间客厅一间厨房一间卫生间，采暖方式为地暖采暖，上下水天然气烟感报警器已安装。本次估价以估价对象502室503室室内为毛坯状况进行评估；水、电、暖齐全，现空置无人居住。



502 室估价对象现场照片





503 室估价对象现场照片

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2022 年 3 月 25 日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

采用比较法和收益法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法对估价对象价值进行分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2022 年 3 月 25 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1218840 元

大写：人民币壹佰贰拾壹万捌仟捌佰肆拾元整

房地产单价：¥5022 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟零贰拾贰元整

其中：

1 栋商住楼 502 室

房地产总价：¥609420 元

大写：人民币陆拾万玖仟肆佰贰拾元整

房地产单价：¥5022 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟零贰拾贰元整

1 栋商住楼 503 室

房地产总价：¥609420 元

大写：人民币陆拾万玖仟肆佰贰拾元整

房地产单价：¥5022 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟零贰拾贰元整

说明：本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论。

特别提示：1. 本次估价对象为新疆海华房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 502 室、503 室两套住宅房产的房地产市场价格，包含土地分摊面积、室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途，使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 根据委托人提供的资料载明，估价对象目前存在查封状况，本次估价不考虑估价对象查封、抵押等其他他项权利对价值的影响。

6. 根据委托方提供的资料中未载明估价对象总楼层，经现场查勘，总楼层为地上 20 层、地下 1 层。委托方仅提供了估价对象大宗地的《中华人民共和国不动产权证书》（复印件），本次根据委托方提供的新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）来确定估价对象的建筑面积，其中“502 室产权面积为 121.35 平方米、503 室产权面积为 121.35 平方米。”本次估价以此真实有效为假设前提进行

估价。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

2022年4月8日

目 录

估 价 师 声 明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价报告使用的假设条件.....	2
二、估价报告使用的限制条件.....	3
三、估价报告及估价结果使用说明.....	4
估 价 结 果 报 告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13

估价师声明

我们所有参加估价的注册房地产估价师对估价职业道德、专业胜任能力及勤勉尽责估价作出以下承诺和保证：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

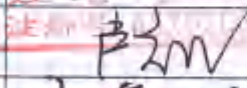

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师对收集的估价所需资料进行了能力范围内的检查，并与现场调查资料进行了核对，履行勤勉尽职义务。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
卢凯	6520200026		2022年4月8日
孙志刚	6520180007		2022年4月8日

注册房地产估价师
姓名 孙志刚
注册号 5520180007

2022年4月8日

估价假设和限制条件

一、估价报告使用的假设条件

(一) 一般性假设

1. 本次评估以委托人提供的资料及实地查勘情况评估估价对象的价值。

2. 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托人所提供的使用功能，能持续使用至法定使用期截止为假设前提。

3. 本报告提供的估价结果是根据公开市场价值测算所得。所谓公开市场价值，是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件取得的合理价格：(1) 公开的市场；(2) 交易对象本身具备市场性；(3) 众多的买者和卖者；(4) 买者和卖者都不受任何压力，完全出于自愿；(5) 买者和卖者都具有完全信息；(6) 理性的经济行为。

4. 委托人提供了《中华人民共和国不动产权证书》新 2018 乌鲁木齐市不动产权第 0079372 号（复印件）、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书（存卷）》〔（2021）新 0109 执恢 983 号〕（复印件）、《乌鲁木齐商品房预售许可证》（复印件）（乌房预许字 2020060218 号）、新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）作为估价依据，鉴于估价委托人的性质和估价目的，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定以上资料合法、真实、准确。

5. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6. 经过现场调查，发现估价对象存在欠缴税金及相关费用，估价对象 502 室至价值时点 2022 年 3 月 25 日拖欠采暖费 2020 年-2021 年 1334.85 元，2021 年-2022 年 2669.70 元。估价对象 503 室至价值时点 2022 年 3 月 25 日拖欠采暖费 2020 年-2021 年 1334.85 元，2021 年-2022 年 2669.70 元。人民

法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用情况，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价前提。

7. 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为估价前提。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

无背离事实假设

(四) 不相一致假设

无不相一致假设

(五) 依据不足假设

1. 通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为估价前提进行估价。

2. 根据委托方提供的资料中未载明估价对象总楼层，经现场查勘，总楼层为地上 20 层、地下 1 层。委托方仅提供了估价对象大宗地的《中华人民共和国不动产权证》（复印件），本次根据委托方提供的新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）来确定估价对象的建筑面积，其中“502 室产权面积为 121.35 平方米、503 室产权面积为 121.35 平方米。”本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

3. 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估以在价值时点的转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清下的价值或价格为估价前提。

二、估价报告使用的限制条件

(一) 评估报告中所载的数据均以委托人提供的权属资料、证明资料数据及相关调查的资料为准。

(二)本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价格,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(三)本次估价结果为估价对象房屋及其占用土地的完整的房地产市场价格,根据现场勘查,本次估价以估价对象室内为毛坯状况进行评估。

(四)本次估价根据委托人提供的资料及案件当事人现场指认的资产确定估价对象房地产的范围,限于我们的能力范围,我们不负责其相关估价对象范围及资料的查证及确认,不对其真实性负责。

(五)本报告提供的估价结果,仅在本报告估价目的下使用,估价目的仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据,不是定价。

(六)本报告提供的估价结果,仅在本报告估价目的下使用,使用者为委托人,即人民法院。

(七)价值时点后,估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象产生明显影响时,不能直接使用本估价结论。

(八)本次估价未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(九)估价报告应用的有效期为自估价报告出具之日起一年,为2022年4月8日至2023年4月7日止。

三、估价报告及估价结果使用说明

(一)未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

(二)本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022年4月8日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院

地址：乌鲁木齐市米东区振兴中路120号

负责人：马天全

联系人：丁博炜

联系电话：3313170

二、房地产估价机构

机构名称：新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

机构注册地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2588号202/203栋21层办公4号房

法定代表人：王蔚鸿

统一社会信用代码：91650102686463244N

估价资质等级：国家二级

资质证书编号：乌房估证2-004

联系电话：0991-4881030

三、估价目的

根据委托人提供的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书（存卷）》〔（2021）新0109执恢983号〕，本次估价为人民法院确定估价对象（申请执行人马江与被执行人新疆海华房地产开发有限公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案中新疆海华房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市米东区龙河南路960号紫鼎苑小区1栋商住楼502室、503室两套房产）财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为新疆海华房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路960号紫鼎苑小区1栋商住楼502室、503室两套住宅房产，钢筋混凝土结构，502室建筑面积为121.35平方米、503室建筑面积为121.35

平方米。估价对象包含分摊土地面积、室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

(二) 土地基本状况说明

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》[新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0079372号](复印件)及现场查勘，估价对象所在紫鼎苑小区所处地段为乌鲁木齐市四级住宅用地，大宗地基本情况如下：

四至为：东临特变·阳光绿景，西临龙河南路，南临东和·水景坊，北临中石油加油站；宗地形状较不规则；

宗地外围开发程度达到七通一平(通上水、下水、通路、通电、通讯、通气、通暖，场地平整)，宗地内开发程度也达到七通一平；

估价对象所处1栋位于小区南部

根据委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》(复印件)载明：

不动产单元号：650109 016005 GB00063 W00000000

不动产权证书号：新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0079372号

不动产房屋坐落：新疆乌鲁木齐市米东区龙河南路960号

权利人名称分摊：新疆海华房地产开发有限公司

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让、划拨 用途：商业、住宅

面积：10653.06平方米

使用期限：商业、住宅：2017年07月28日起2057年07月27日止

商业、住宅：2017年07月28日起2067年07月27日止

出让面积为：10099.1平方米其中，商业用地面积为5113.47平方米，终止日期为：2057年07月27日。住宅用地面积为4985.63平方米，终止日期为2067年07月27日。配建保障性住房用地面积553.96平方米，以划拨方式供地。

(三) 建筑物基本状况

委托人提供了《中华人民共和国不动产权证书》[新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0079372号](复印件)、《乌鲁木齐商品房预售许可证》[乌房预许字2020060218号](复印件)、新疆诚成房地产评估测绘有限

公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）作为估价依据。

根据委托方提供的《乌鲁木齐市商品房预售许可证》（复印件）记载如下：

房地产开发企业：新疆海华房地产开发有限公司

乌房预许字 2020060218 号

项目名称：海华紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼

项目坐落地址：新疆乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号

总建筑面积：27496.14 平方米 法人代表：罗海燕

预售面积：20077.59 平方米 栋号：1 栋商住楼

住宅 86 套 共 9778.96 平方米 商业 42 套 共 9185.35 平方米

经济适用房 16 套 共 1113.28 平方米

根据委托方提供的新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）摘录如下：

分层分户面积明细表								
乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号海华紫鼎苑商住小区 1 栋商住楼								
建筑物名称	房号	套内建筑面积 m^2	分摊系数	分摊面积 m^2	产权面积 m^2	阳台面积	所在功能	
	5	1-502	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅
	5	1-503	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅

经现场查勘，估价对象所处米东区龙河南路 960 号，实际为紫鼎苑小区，该小区位于龙河南路东侧，特变·阳光绿景西侧，建设年代：2019 年，估价对象紫鼎苑小区 1 栋商住楼由龙河南路进入，该商住楼有围栏设施和安保岗亭。设置有地下停车库，也设置有地上停车位，小区内绿化，整体环境卫生状况一般。

经现场查勘，估价对象所处 1 栋位于小区南侧，为一栋地上 20 层、地下 1 层的钢筋混凝土结构商住楼，地下一层为车库、地上一层至地上三层为商业用房，地上四层至地上 20 层为住宅用房。地上一层至地上三层外立面为干挂大理石饰面，地上四层至地上 20 层外立面为真石漆。整栋楼共分为 1 个单元，估价对象位于第 1 单元，有电梯，一部客梯一步货梯，两梯六户，楼栋内部由一双扇铝合金玻璃门进入，公共区域门厅位置地面铺瓷砖，墙面贴墙砖，顶部为石膏板吊顶。

估价对象位于第5层502室和第五层503室。502室入户门为单扇防盗门，装饰装修情况为毛坯房，空间布局为三间卧室一间客厅一间厨房一间卫生间，采暖方式为地暖采暖，上下水天然气烟感报警器已安装。503室入户门为单扇防盗门，装饰装修情况为毛坯房，空间布局为三间卧室一间客厅一间厨房一间卫生间，采暖方式为地暖采暖，上下水天然气烟感报警器已安装。本次估价以估价对象502室503室室内为毛坯状况进行评估；水、电、暖齐全，现空置无人居住。

估价对象新旧程度：现空置，维护状况尚可，全新。

五、价值时点

根据估价目的，本次价值时点为对估价对象现场查勘之日，确定为：2022年3月25日。

六、价值类型

本次估价的类型是估价对象现状状况下的客观市场价值。

内涵为：估价对象在市场上经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

七、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价人员具有完全的独立性，与估价对象所涉及的相关当事人没有利害关系，保证不受任何干预的进行评估，根据实际情况，客观、科学、合理地做出评估结论；评估结论应当公允，为对各方估价利害关系人均是公平合理的价格或价值。

2. 合法原则：要求房地产估价应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，合法的权益才能受法律保护，才能体现其权益价值。

3. 替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。房

地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会互相影响和竞争，使其价格互相牵制而趋于一致。

4. 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的客观合理价格或价值。由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况以及自身情况界定，均以其在价值时点已知或假设的状况为准。

5. 最高最佳使用原则：估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上的允许、技术上的可能、财务上的可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

八、估价依据

（一）估价依据的法律、法规及政策

1. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日开始实施）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日开始实施）
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）
4. 《资产评估法》（2016年12月1日起施行）
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日施行）
6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）
8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（二）估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日起实施）
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）
4. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T

18507-2014)

5. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)

6. 中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

7. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书(存卷)》[(2021)新0109执恢983号](复印件)

2. 《中华人民共和国不动产权证书》[新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0079372号](复印件)

3. 《乌鲁木齐商品房预售许可证》(乌房预许字2020060218号)(复印件)

4. 新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》(复印件)作为估价依据。

(四) 房地产估价人员现场搜集、调查取得的资料

1. 现场查勘记录

2. 现场影像资料

3. 受托估价方所掌握的税费等有关资料和估价人员实地查勘、调查取得乌鲁木齐市房地产市场信息资料等其他必要的资料。

九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等。根据此次估价对象、估价目的等具体特点,结合估价人员掌握的各种资料,本次估价按照《房地产估价规范》、《房地产基本术语标准》的规定采用比较法和收益法进行评估。

(一) 选用估价方法的说明:

1. 比较法:估价对象为住宅用途,周围近期有交易案例,可以调查取得资料,可以选用比较法。

2. 收益法：估价对象所处小区同区域类似住宅出租的房地产较多，收益资料可以调查取得，可以选用收益法。

(二) 选用估价方法的定义：

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对比可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用比较法和收益法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点 2022 年 3 月 25 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥1218840 元

大写：人民币壹佰贰拾壹万捌仟捌佰肆拾元整

房地产单价：¥5022 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟零贰拾贰元整

其中：

1 栋商住楼 502 室

房地产总价：¥609420 元

大写：人民币陆拾万玖仟肆佰贰拾元整

房地产单价：¥5022 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟零贰拾贰元整

1 栋商住楼 503 室

房地产总价：¥609420 元

大写：人民币陆拾万玖仟肆佰贰拾元整

房地产单价：¥5022 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍仟零贰拾贰元整

1 栋商住楼 502 室估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		612939	605779
	建筑面积单价（元/m ² ）		5051	4992
估价结果	总价（元）		609420	
	建筑面积单价（元/m ² ）		5022	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论			

1 栋商住楼 503 室估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法及结果	比较法	收益法
测算结果	总价（元）		612939	605779
	建筑面积单价（元/m ² ）		5051	4992
估价结果	总价（元）		609420	
	建筑面积单价（元/m ² ）		5022	
权重说明	本次估价结果取两种估价方法计算结果的简单算术平均值作为结论			

特别提示：1. 本次估价对象为新疆海华房地产开发有限公司名下位于乌鲁木齐市米东区龙河南路 960 号紫鼎苑小区 1 栋商住楼 502 室、503 室两套住宅房产的房地产市场价格，包含土地分摊面积、室内装修及不可搬移的设备，不含动产、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状

况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 根据委托人提供的资料载明，估价对象目前存在查封状况，本次估价不考虑估价对象查封、抵押等其他他项权利对价值的影响。

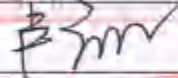
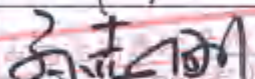
6. 根据委托方提供的资料中未载明估价对象总楼层，经现场查勘，总楼层为地上20层，地下1层。委托方仅提供了估价对象大宗地的《中华人民共和国不动产权证》（复印件），本次根据委托方提供的新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）来确定估价对象的建筑面积，其中“502室产权面积为121.35平方米、503室产权面积为121.35平方米。”本次估价以此真实有效为假设前提进行估价。

7. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

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	姓名 签名	日期
卢凯	6520200026		2022年4月8日
孙志刚	6520180007		2022年4月8日

十二、实地查勘期

2022年3月25日至2022年3月28日

十三、估价作业期

2022年3月28日至2022年4月8日

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

2022年4月8日

附 件

- 一、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院价格评估委托书（存卷）》 [（2021）新 0109 执恢 983 号]
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况及照片
- 四、可比实例位置图及外观照片
- 五、《中华人民共和国不动产权证书》 [新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0079372 号]（复印件）
- 六、《乌鲁木齐商品房预售许可证》 [乌房预许字 2020060218]（复印件）号
- 七、新疆诚成房地产评估测绘有限公司出具的《分层分户面积明细表》（复印件）
- 八、《司法鉴定（评估）风险告知书》
- 九、专业帮助情况和相关专业意见
- 十、502 室、503 室采暖费欠费情况
- 十一、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 十二、注册房地产估价师估价资格证书复印件

قۇتۇبچا خاتىرىھ
 附 记

业务编号: 2018248465
 出让面积为: 10099.1平方米, 其中, 商业用地面积为6113.47平方
 米, 终止日期为: 2057年7月27日, 住宅用地面积为4985.63平方
 米, 终止日期为: 2067年7月27日, 配建保障性住房用地面积553.96平方
 米, 以数模方式供地。

تۈزۈش
 2018) 乌鲁木齐市 不动产权第 0079372 号

新疆海华房地产开发有限公司

单独所有

新疆乌鲁木齐市米东区龙河南路960号

650109 016005 68000053 W000000000

国有建设用地使用权

出让、划拨

商业、住宅

10653.06m²

商业、住宅: 2017年07月28日起2057年07月27日止
 商业、住宅: 2017年07月28日起2067年07月27日止
 权利其他状况

~

分层分户面积明细表

建筑物名称: 乌鲁木齐市米东区龙河湾路960号源华紫鼎苑居住小区1栋商住楼

层次	房号	套内建筑面积m ²	分摊系数	分摊面积m ²	产权面积m ²	阳台面积	所在功能	备注
3	商业301	172.68	0.551943	95.31	267.99	无	商业	
3	商业302	535.32	0.551943	295.47	830.79	无	商业	
3	商业303	416.50	0.551943	229.89	646.39	无	商业	
3	商业304	276.39	0.551943	152.55	428.94	无	商业	
3	商业用房30	129.72	0.551943	71.60	201.32	无	物业管理用房	
3	社区用房30	189.49	0.551943	104.56	294.05	无	社区用房	
3	社区用房30	81.44	0.551943	44.95	126.39	无	社区用房	
3	文化活动站3	194.80	0.551943	107.41	302.21	无	文化	
本层合计		1996.09		1101.74	3097.83			
4	商业401	823.46	0.250513	206.29	1029.75	无	商业	
4	商业402	258.66	0.250513	64.80	323.46	无	商业	
4	1-401	70.37	0.257734	18.14	88.51	无	住宅	
4	1-402	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
4	1-403	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
4	1-404	55.32	0.257734	14.26	69.58	无	住宅	
4	1-405	91.66	0.257734	23.62	115.28	无	住宅	
4	1-406	99.11	0.257734	25.54	124.65	无	住宅	
本层合计		1691.54		402.39	1993.93			
5	1-501	70.37	0.257734	18.14	88.51	无	住宅	
5	1-502	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
5	1-503	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
5	1-504	55.32	0.257734	14.26	69.58	无	住宅	
5	1-505	91.66	0.257734	23.62	115.28	无	住宅	
5	1-506	99.11	0.257734	25.54	124.65	无	住宅	
本层合计		609.42		131.30	640.72			
6	1-601	70.37	0.257734	18.14	88.51	无	住宅	
6	1-602	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
6	1-603	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
6	1-604	55.32	0.257734	14.26	69.58	无	住宅	
6	1-605	91.66	0.257734	23.62	115.28	无	住宅	
6	1-606	99.11	0.257734	25.54	124.65	无	住宅	
本层合计		598.42		131.30	640.72			
7	1-701	70.37	0.257734	18.14	88.51	无	住宅	
7	1-702	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
7	1-703	96.48	0.257734	24.87	121.35	无	住宅	
7	1-704	55.32	0.257734	14.26	69.58	无	住宅	
7	1-705	91.66	0.257734	23.62	115.28	无	住宅	
7	1-706	99.11	0.257734	25.54	124.65	无	住宅	
本层合计		609.42		131.30	640.72			
8	1-801	70.37	0.257734	18.14	88.51	无	住宅	

司法鉴定（评估）风险告知书

在签订司法鉴定（评估）委托书之前，为维护您的合法权益，根据《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》和其他相关法律法规规章的规定，现将司法鉴定（评估）中可能存在和出现的风险告知如下：

一、鉴定意见存在不被采信的风险。鉴定意见是法律规定的证据之一，属于鉴定人的专业性意见，其是否被采信取决于办案机关等采信方的审查和判断，司法鉴定人和司法鉴定机构无权干涉。

二、鉴定意见存在不明确的风险。司法鉴定是一种科学实证活动，因受鉴定材料、科学发展水平和其他客观条件的限制，有时可能得不出明确的鉴定意见。

三、鉴定意见存在于申请人的愿望不一致的风险。司法鉴定活动遵循合法、独立、客观、公正的原则，司法鉴定机构和司法鉴定人处于中立地位，依法不受任何组织、个人的干涉，鉴定意见对委托人（申请人）可能有利，也可能对委托人（申请人）不利。

四、鉴定意见可能存在不能客观反应真实情况的风险。鉴定意见是司法鉴定人根据委托人（申请人）提供的鉴定材料，运用科学技术和专门知识以及鉴定经验对专门性问题作出鉴别判断的一种倾向性意见。受制于技术水平，可能存在不能客观反应真实情况的风险。根据《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》，司法鉴定实行鉴定人负责制度。只有办案机关等采信方才能决定是否采信，其他主

体无权受理关于司法鉴定意见异议的投诉,更无权变更或撤销司法鉴定意见。

五、委托鉴定事项不当的风险。委托鉴定事项是否恰当,是否与案件待证事实之间存在关联性由委托人(申请人)负责,司法鉴定人严格依据委托人(申请人)提出的委托鉴定事项进行鉴定,无权在鉴定过程中对委托鉴定事项进行修改或补充。

六、对自行委托鉴定提出异议的风险。一方当事人自行委托鉴定机构进行的鉴定,另一方当事人有证据足以反驳并申请重新鉴定的,办案机关或者其他委托人可能准许。

七、鉴定材料不真实或不合法的风险。司法鉴定人依据委托人(申请人)提供的鉴定材料进行鉴定,鉴定材料的真实性和合法性由委托人(申请人)负责。当事人对鉴定意见有异议的,可以通过申请鉴定人出庭作证或者通过申请补充鉴定、重新鉴定等法定途径解决。

八、为对己不利的鉴定意见被采信并出具鉴定费用的风险。司法鉴定收费遵循公开公平、诚实信用、平等有偿和委托人付费的原则,鉴定费用最终由哪一方承担,由办案机关在办理案件时一并决定,司法鉴定申请方存在为对己不利的鉴定意见出具鉴定费用的风险。

委托鉴定人或当事人签章: 马海浩

签章日期: 2022.3.25

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价中,没有人对本估价报告提供过专业帮助、未依据相关的专业意见。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人:王蔚鸿

二〇二二年三月二十八日

502室 503室采暖费欠费情况

