

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【2023】第 080-2 号估价项目名称：罗志连名下位于新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 3 一套商业房地产的市场价格

估价委托人：乌鲁木齐市达坂城区人民法院

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：王蔚鸿 注册号：6620020007
卢凯 注册号：6520200026

估价报告出具日期：2023 年 9 月 22 日

致估价委托人函

乌鲁木齐市达坂城区人民法院：

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《乌鲁木齐市达坂城区人民法院委托书》[(2023)新0107执229号]，本次估价为委托方确定估价对象（新市区鲤鱼山南路14号1栋底商3一套商业房地产）在现状状况下的房地产市场价格，为人民法院确定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：罗志连名下位于新市区鲤鱼山南路14号1栋底商3一套商业房地产，建筑面积为299.78 m²，分摊土地使用权面积为59.39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、地下室、车位、债权债务、抵押权以及其他他项权利；委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）、《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0113712号]（复印件）及《租赁合同》作为本次评估依据，土地使用权终止日期为2046年07月09日，至价值时点尚可使用22.84年。

财产范围特别说明：根据《乌鲁木齐市达坂城区人民法院委托书》[(2023)新0107执229号]，需要评估的财产有五宗：一宗新市区鲤鱼山南路14号1栋底商1；二宗是新市区鲤鱼山南路14号1栋底商2；三宗是新市区鲤鱼山南路14号1栋底商3；四宗是罗志连名下位于新市区新医路305号1栋2层2-4；五宗是新市区新医路305号1栋2层2-5，本报告估价对象为委托范围内罗志连名下新市区鲤鱼山南路14号1栋底商3一宗房地产，其余四宗房地产另行出具报告。

估价对象《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0113712号]登记状况如下：

权利人	罗志连
共有情况	单独所有
坐落	新市区鲤鱼山南路14号1栋底商3
不动产单元号	650104 022009 GB00061 F00010063

权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/存量房产
用途	其他商服用地/商业
面积	共有宗地面积：5610.01 m ² /房屋建筑面积：299.78 m ²
使用期限	国有建设用地使用权——起 2046 年 07 月 09 日止
权利其他状况	
分摊土地使用权面积：59.39 m ² 专有建筑面积：251.60 m ² ，分摊建筑面积：48.18 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：18，房屋所在层：1 房屋竣工时间：2007 年 09 月 01 日	
附 记	业务编号：2018402552 产权来源：买卖

估价对象《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》[新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0113712 号]登记状况如下：

查 档 信 息	产权人	罗志连		
	证件号码	650102195203011618		
	产权证号	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第 0113712 号		
	房屋坐落	新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 3		
	不动产单元号	650104022009GB00061F00010063		
	权属状态	现房	宗地面积(m ²)	5,610.01m ²
	建筑面积(m ²)	299.78m ²	结构	钢筋混凝土结构
	竣工年代	2007-09-01	房屋用途	商业服务
	权利性质	出让	登记时间	2018-12-18
	房屋性质	存量房	预告状态	否
异议状态	否	限制状态	否	

根据现场查勘，估价对象证载地址：新市区新医路 305 号 1 栋，位于新医路与鲤鱼山南路交叉口东北 300 米处，为一栋地下 2 层地上 18 层的商住综合楼；该商住综合楼大宗地四至：东临小区，西邻鲤鱼山南路，南临新医路，北临多层楼；建筑年代：2007 年，外观较新，八成新；该商住综合楼-1 层纯音 KTV 使用，-2 层为人防工程，地上 1-4 层为商业用房，地上 5-18 层为居住用房。大楼东西朝向，水电暖齐全。估价对象为位于该商住综合楼地上第一层的一间商业房地产。

因室内层高较高，为 LOFT 户型，楼层被分割成两层，形成复式布局，由室内楼梯上下。分割的一层现由（魔族妆品）经营使用，分割的二层现由（新疆吉他学会）经营使用。

室内简单装修，情况如下表：

位置	地面	墙面	天棚
分割一层	贴瓷砖	大面积展示柜/墙面刷白/木隔断进行空间分割	石膏板二级吊顶
分割二层	木地板	墙面刷白/玻璃木隔断进行空间分割	刷白



一层室内照片（魔放牧品）



分割二层室内照片（新疆吉他学会）

经过调查，未发现欠缴水电暖和其他欠费情况。委托方提供了估价对象的《租赁合同》，记载出租人罗志连，承租人王铁军承租“新市区新医路305号1栋1层商9面积为107.74m²的房屋以及位于新市区新医路305号1栋1层商3面积为299.78m²的房屋”，商3租赁期限自2023年7月15日至2027年7月14日止，至价值时点2023年9月6日，尚有3年10个月租期，本次按照委托方要求，考虑租约限制对估价结果的影响。

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：2023年9月6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格，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格的影响。

五、估价方法

采用比较法、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、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 2023 年 9 月 6 日的客观市场价格为：

房地产总价：¥13811464 元

大写：人民币壹仟叁佰捌拾壹万壹仟肆佰陆拾肆元整

房地产单价：¥46072 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币肆万陆仟零柒拾贰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象项目名称	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估结果（元）
1	新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 3	299.78	46072	13811464
	合计	299.78		13811464

说明：本次估价结果取两种估价方法计算结果的加权平均值作为结论。

特别提示：1. 罗志连名下位于新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 3 一套商业房地产，建筑面积为 299.78 m²，分摊土地使用权面积为 59.39 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、地下室、车位、债权债务、抵押权以及其他他项权利。

2. 委托人提供了《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》（复印件）、《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 0113712 号]（复印件）作为本次评估依据。

3. 委托人提供了估价对象的《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 0113712 号]（复印件），根据资料载明估价对象一套商业房地产的土地使用权终止日期均为 2046 年 07 月 09 日，至价值时点，尚可使用年限为 22.84 年，则本次估价结果以其剩余收益期为 22.84 年为前提进行估价。

4. 通过现场勘查和尽职调查，估价对象目前存在租赁状况（提供了合同），本次估价考虑租约限制对估价结果的影响。

5. 本次估价结果为人民法院确定在现状状况下的房地产市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑房地产成交后交易的税费以及税费的转移分担。

6. 根据委托人提供的资料载明，估价对象存在查封、存在抵押状态，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。

7. 本报告应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。

8. 本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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的保证。

9. 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的调整后才会使用。

10. 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会使用。

11. 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公司

法定代表人：王蔚鸿

2023年9月22日