

## 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 080-1 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 1 和底商 2 两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 1、新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 2 两套商业房地产）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 1 和底商 2 两套商业房地产，底商 1 建筑面积为 24.84 m<sup>2</sup>，分摊商业用地面积 4.92 平方米，底商 2 建筑面积为 33.3 m<sup>2</sup>，分摊商业用地面积 6.6 平方米，建筑面积合计为 58.14 平方米。财产范围包含土地分摊面积、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 0113823 号]（复印件）、[新（2018）乌鲁木齐市不动产权第 0113802 号]（复印件）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。

估价对象 1 栋底商 1 《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 0113823 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 1
不动产单元号	650104 022009 GB00061 F00010018
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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积：24.84 m <sup>2</sup>
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: 4.92 m<sup>2</sup>  
 专有建筑面积: 20.85 m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积: 3.99 m<sup>2</sup>  
 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: 2018402645

产权来源: 买卖

估价对象底商1《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0113823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0113823号		
	房屋坐落	新市区鲤鱼山南路14号1栋底商1		
	不动产单元号	650104022009GB00061F00010018		
	权属状态	现势	宗地面积(m <sup>2</sup> )	5,610.01m <sup>2</sup>
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	24.84m <sup>2</sup>	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	

估价对象底商2《中华人民共和国不动产权证(2018)乌鲁木齐市不动产权第0113802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2
不动产单元号	650104 022009 GB00061 F00010072
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 <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 33.30 m <sup>2</sup>
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: 6.60 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 27.95 m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 5.35 m <sup>2</sup> 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: 2018402588	产权来源: 买卖

估价对象底商2《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》[新(2018)乌



木齐市不动产权第 0113802 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 0113802 号		
	房屋坐落	新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 2		
	不动产单元号	650104022009GB00061F00010072		
	权属状态	现势	宗地面积(m <sup>2</sup> )	5,610.01m <sup>2</sup>
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	33.3m <sup>2</sup>	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

**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 1; 二宗是新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 2 两宗房地产, 其余三宗房地产另行出具报告。

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一层的两间商业房地产, 底商 1 现由“玖鑫购物”经营使用; 底商 2 现由“那馬好點心局”经营使用。

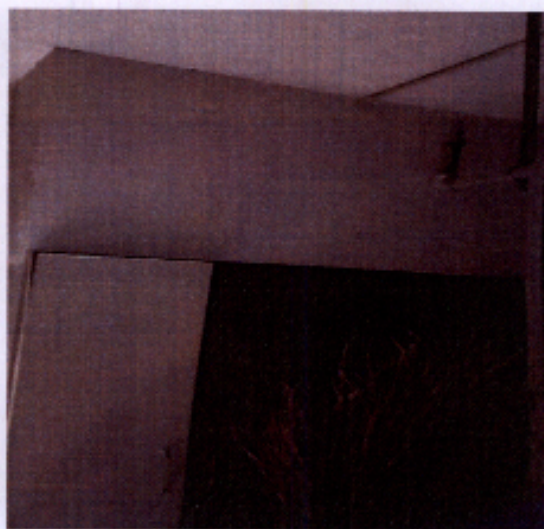
估价对象底商 1 因室内层高较高, 为 LOFT 户型, 楼层被分割成两层, 形成复式布局, 由室内楼梯上下。室内简单装修, 情况如下表:

位置	地面	墙面	天棚
一层	贴瓷砖	大面积展示柜	石膏板二级吊顶
一层夹层	地板革	刷白	刷白





一层1室内照片



一层1夹层室内照片

估价对象底商2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。室内简单装修，情况如下表：

位置	地面	墙面	天棚
一层	贴瓷砖	PVC 马赛克装饰/刷白	石膏板吊顶
一层夹层	木地板	刷白	刷白



一层2室内照片



一层2夹层室内照片

经过调查，未发现欠缴水电暖和其他欠费情况，未发现长期租约限制情况。

### 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、查封等其他权利对价格的影响。

## 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：¥3078862 元

大写：人民币叁佰零柒万捌仟捌佰陆拾贰元整

房地产单价：¥52956 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍万贰仟玖佰伍拾陆元整

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1	24.84	52956	1315427
2	新市区鲤鱼山南路 14号1栋底商2	33.3	52956	1763435
	合计	58.14		3078862

两套商铺评估结果分别说明如下：

### （一）新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 1

房地产总价：¥1315427 元

大写：人民币壹佰叁拾壹万伍仟肆佰贰拾柒元整

房地产单价：¥52956 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍万贰仟玖佰伍拾陆元整

### （二）新市区鲤鱼山南路 14 号 1 栋底商 2

房地产总价：¥1763435 元

大写：人民币壹佰柒拾陆万叁仟肆佰叁拾伍元整

房地产单价：¥52956 元/平方米（建筑面积）

大写：每平方米建筑面积人民币伍万贰仟玖佰伍拾陆元整

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. 本次估价对象为罗志连名下、位于新市区鲤鱼山南路14号1栋底商1和底商2两套商业房地产，底商1建筑面积为24.84 m<sup>2</sup>，分摊商业用地面积4.92平方米，底商2建筑面积为33.3 m<sup>2</sup>，分摊商业用地面积6.6平方米，建筑面积合计为58.14平方米。财产范围包含土地分摊面积、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0113823号]（复印件）、[新（2018）乌鲁木齐市不动产权第0113802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0113823号]（复印件）、[新（2018）乌鲁木齐市不动产权第0113802号]（复印件），根据资料载明估价对象两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. 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。

5. 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。

6. 本报告应按照国家法律、法规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。

7. 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。

8. 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。

9. 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。

10. 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

