

房地产估价报告

(新华利安(2017)字第174号)

估价项目名称:新疆胜天房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期分别位于 31 栋、32 栋、34 栋、38 栋、39 栋、41 栋的 22 套住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人:乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构:新疆华利安房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师:汪建国 注册房地产估价师 6619970020

宋拥军 注册房地产估价师 6520120013

估价报告出具日期:二零一七年九月二十日

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、估价目的：因新疆一鸣房地产开发有限公司与新疆胜天房地产开发有限公司民间借贷一案，乌鲁木齐市中级人民法院拟执行新疆胜天房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期 22 套住宅房地产市场价值，为乌鲁木齐市中级人民法院办案提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象为位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期分别位于 31 栋、32 栋、34 栋、38 栋、39 栋、41 栋共计 22 套住宅房地产。于估价期日估价对象尚未办理《房屋所有权证》及土地使用权分割手续，根据委托方及权利人提供的《建设工程规划许可证》（建字第 650103201502076 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 650103201200658 号）、《不动产权证》（证号：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0002312 号）、《乌鲁木齐商品房预售许可证》（编号：31 栋：乌房预许字 2015090208 号；32 栋：乌房预许字 2015090209 号；34 栋：乌房预许字 2015090249 号；38 栋：乌房预许字 2015090239 号；39 栋：乌房预许字 2015090243 号；41 栋：乌房预许字 2015090242 号）、《建设工程施工许可证》（编号：650101201509220301.0174）、《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6501002017B00036）等资料记载：估价对象尚未办理竣工手续，目前为在建工程。

1、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新 01 执 1128 号）、《房产面积（预测）成果报告》记载房屋状况如下：

房屋信息一览表

新疆华利安房地产土地评估有限公司
乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期 22 套住宅房地产市场价值的评估

	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
1	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	31	1	1801	137.31
2				31	1	1802	136.86
3				31	1	102	117.08
4				31	2	1801	136.86
5				31	2	102	117.44
31 号楼合计							645.55
	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
6	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	32	1	1701	111.14
7				32	1	1702	110.5
8				32	1	1302	110.5
9				32	1	101	110.78
32 号楼合计							442.92
	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
10	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	34	1	1801	130.52
11				34	1	1802	130.12
12				34	2	1802	130.52
34 号楼合计							391.16
	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
13	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	38	1	1302	110.95
14				38	2	1301	110.95
15				38	2	201	110.7
38 号楼合计							332.6
	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
16	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	39	2	102	120.73
39 号楼合计							120.73
	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)
17	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	41	1	1302	118.72
18				41	2	1301	118.72
19				41	1	101	99.51
20				41	1	1702	118.72
21				41	2	101	98.99
22				41	2	1401	118.72
41 号楼合计							673.38
合计总建筑面积 (m ²)							2606.34

价值时点委估房地产四至界线清晰, 无争议, 无权属纠纷, 未设定抵押、担保等他项权利。

2、土地登记状况：

根据《建设用地规划许可证》（地字第 650103201200658 号）、《不动产权证书》（证号：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0002312 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6501002017B00036）记载：用地单位：新疆胜天房地产开发有限公司；用地项目名称：荒山绿化配套 30%建设用地（三期）；宗地座落：沙依巴克区新医路西延南侧；不动产单元号：650103008000 GB00028 W00000000；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让、划拨；用途：其他商服用地、城镇住宅用地；面积：95298.2 平方米；出让年期为：住宅 50 年、商服 40 年；出让日期为：2017 年 1 月 3 日；建筑容积率不高于 2，不低于 1。场地平整达到基本平整；周围基础设施达到：通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、通天然气（“七通一平”）。估价对象在价值时点委估房地产四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，未设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2017 年 7 月 27 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：成本法、假设开发法；

六、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 值(元)
1	新疆胜天 房地产开发 有限公司	格林威 治城三 期	乌鲁木齐市沙依巴 克区新医路西延格 林威治城三期	31	1	1801	137.31	4384	601967
2				31	1	1802	136.86	4384	599994
3				31	1	102	117.08	4384	513279
4				31	2	1801	136.86	4384	599994
5				31	2	102	117.44	4384	514857
31 号楼合计							645.55		2830091
	权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)		
6	新疆胜天 房地产开发 有限公司	格林威 治城三 期	乌鲁木齐市沙依巴 克区新医路西延格 林威治城三期	32	1	1701	111.14	4384	487238
7				32	1	1702	110.5	4384	484432
8				32	1	1302	110.5	4384	484432
9				32	1	101	110.78	4384	485660

新疆华利安房地产土地评估有限公司
乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期 22 套住宅房地产市场价值的评估

32 号楼合计							442.92		1941761
权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)			
10	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	34	1	1801	130.52	4384	572200
11				34	1	1802	130.12	4384	570446
12				34	2	1802	130.52	4384	572200
34 号楼合计							391.16		1714845
权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)			
13	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	38	1	1302	110.95	4384	486405
14				38	2	1301	110.95	4384	486405
15				38	2	201	110.7	4384	485309
38 号楼合计							332.6		1458118
权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)			
16	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	39	2	102	120.73	4384	529280
39 号楼合计							120.73		529280
权利人	项目名称	坐落	栋号	单元号	房号	建筑面积 (m ²)			
17	新疆胜天房地产开发有限公司	格林威治城三期	乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期	41	1	1302	118.72	4384	520468
18				41	2	1301	118.72	4384	520468
19				41	1	101	99.51	4384	436252
20				41	1	1702	118.72	4384	520468
21				41	2	101	98.99	4384	433972
22				41	2	1401	118.72	4384	520468
41 号楼合计							673.38		2952098
合计总建筑面积 (m ²)							2606.34		11426195

房地产总价：¥1142.6195 万元

大写金额：人民币壹仟壹佰肆拾贰万陆仟壹佰玖拾伍元整

七、特别提示：

1、本估价报告应有“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据《中华人民共和国房地产估价规范》(GB/T50291-2015)规定由估价机构存档，供估价机构和有关管理部门查阅。

2、本次评估价值仅为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据，具

体拍卖或以物抵债价值由法院决定，提醒报告使用者注意。

3、提醒报告使用者如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

4、估价对象于价值时点尚未办理《房屋所有权证》及土地使用权分割手续，本次评估以《建设工程规划许可证》（建字第 650103201502076 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 650103201200658 号）、《不动产权证》（证号：新（2017）乌鲁木齐市不动产权第 0002312 号）、《乌鲁木齐商品房预售许可证》（编号：31 栋：乌房预许字 2015090208 号；32 栋：乌房预许字 2015090209 号；34 栋：乌房预许字 2015090249 号；38 栋：乌房预许字 2015090239 号；39 栋：乌房预许字 2015090243 号；41 栋：乌房预许字 2015090242 号）、《建设工程施工许可证》（编号：650101201509220301.0174）、《国有建设用地使用权出让合同》（电子监管号：6501002017B00036）所载内容为准，提醒报告使用者注意。

5、截至价值时点，估价对象尚未办理《房屋所有权证》和国有土地使用权分割手续，如在报告使用期间办理了《房屋所有权证》，估价对象建筑面积发生变化，应以《房屋所有权证》实际登记情况为准，重新调整房地产评估结果。

6、于估价期日现场勘查，估价对象为位于乌鲁木齐市沙依巴克区新医路西延格林威治城三期分别位于 31 栋、32 栋、34 栋、38 栋、39 栋、41 栋共计 22 套住宅房地产，目前均为毛坯状态。

提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一七年九月二十日

法定代表人：管益武

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年九月二十日

合计总建筑面积 (m ²)	2606.34	11426195
---------------------------	---------	----------

房地产总价：¥1142.6195 万元

大写金额：人民币壹仟壹佰肆拾贰万陆仟壹佰玖拾伍元整

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
汪建国	6619970020	 汪建国	2017.9.20
宋拥军	6520120013	 宋拥军	2017.9.20

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年六月二十八日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年七月二十七日（受理日）至二零一七年九月二十日（出具报告日）。



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年九月二十日