



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，本机构对位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室住宅用途房地产市场价值进行了估价。

一、估价对象

新疆恒润实业有限公司预售登记在李国玲名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室房地产，规划用途为住宅，现状为在建工程，建筑面积分别为172.41平方米、423.17平方米、424.65平方米。

二、估价目的

为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

三、价值时点

2018年8月29日

四、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次的估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。

五、估价方法

本公司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》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断。

六、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》、

司法鉴定涉及新疆恒润实业有限公司预售登记在李国玲名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室住宅用途房地产市场价值评估



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，不同角度反映了估价对象的地价水平，且评估结果差异较大，根据估价人员的经验，最终市场比较法结果作为委估宗地的使用权价格，确定估价对象在价值时点2018年8月29日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：

11栋2单元502室

估价总额：1770823元

大写金额：壹佰柒拾柒万零捌佰贰拾叁元整

房地产单价：10271元/建筑平方米

4栋2单元401室

估价总额：4241433元

大写金额：肆佰贰拾肆万壹仟肆佰叁拾叁元整

房地产单价：10023元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

4栋2单元402室

估价总额：4256267元

大写金额：肆佰贰拾伍万陆仟贰佰陆拾柒元整

房地产单价：10023元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院
地址：乌鲁木齐市南湖东路南一巷26号
承办法官：宋仁伟
联系电话：18999900762

二、房地产估价机构

受托估价机构：新疆中地房地产评估有限公司
机构地址：新疆乌鲁木齐市西河坝前街160号
统一社会信用代码：91650100773473125K
房地产估价资质等级：贰级
证书编号：新建估证2-002
法人代表：刘世杰
联系电话：8822403
邮政编码：830002

三、估价目的

依据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》[(2016)新01执939号]及《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2018)新01法鉴评字第1195号]所载，经摇号确定由新疆中地房地产评估有限公司对李国玲与新疆恒润实业有限公司、李成功民间借贷纠纷一案涉及李国玲名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区(新市区)迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室住宅房地产市场价值进行评估，为委托方处置估价对象提供价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象位于乌鲁木齐市高新技术开发区(新市区)迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室房地产，建筑面积分别为172.41平方米、423.17平方米、424.65平方米，规划用途为住宅，现状状况为在建工程，预告权利人为李国玲。估价对象范围为房屋及分摊土

司法鉴定涉及新疆恒润实业有限公司预售登记在李国玲名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区(新市区)迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室住宅用途房地产市场价值评估



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

地使用权、室内装饰装修，不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况

依据《国有土地使用证》、《商品房预售合同》(合同编号：YS0365994、YS0365997、YS0366001)所载，11栋5层2单元502室、4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室所处宗地内，土地基本状况如下：

国有土地使用权证号：乌国用(2013)第0040014号

坐落：高新区(新市区)迎宾路26号

使用权类型：出让

规划用途：商业住宅用地。

估价对象所在宗地面积：41517.95平方米。

商业用地终止日期：2052年7月24日，住宅用地终止日期2062年7月24日，至价值时点对应土地用途的剩余使用年限为43.9年。

所在宗地的四至为：东至迎宾花园小区，南至迎宾路，西至迎宾路东一巷，北至企业。

形状：所在宗地形状为规则长方形，对土地利用无不良影响。

地势：地势平坦，对土地利用无不良影响。

土地开发程度：宗地的土地开发已达到宗地内外“七通”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、通暖)。

地质：地质条件一般。

规划限制：商业住宅用地，土地利用无特别限制。

2、估价对象建筑情况

经估价人员现场查勘，11栋2单元502室所处物业为一栋地下一层地上五层钢筋混凝土结构住宅楼(正进行外墙大理石干挂施工)，共五个单元，估价对象位于第二单元，一梯两户，第五层，居右，南北朝向，户型布局为四室两厅一厨两卫；房屋整体装修为毛坯(门窗、电梯尚未安装)；估价对象4栋4至5层2单元401室、4栋4至5层2单元402室所处物业为一栋地下一层地上五层钢筋混凝土结构住宅楼(4栋正在进行施工建设，尚未达到入住标准。建筑安全防护网尚未拆除)，室内自来水、排水、通讯、电、天然气、水暖等基础设施均尚未安装。估价对象现状保养好，根据对估价对象修建年代及外



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

部查勘状况，综合判断房屋为全新。

（三）估价对象权利状况

1、土地使用权状况

依据《国有土地使用证》、《商品房预售合同》（合同编号：YS0365994、YS0365997、YS0366001）所载，估价对象所在宗地国有土地使用权证号为乌国用（2013）第0040014号，宗地面积为41517.95平方米，使用权类型为出让，住宅用地终止日期2062年7月24日，至价值时点对应土地用途的剩余使用年限为43.9年。至价值时点，权属清晰。

2、房屋建筑物权益状况

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》、《商品房预售合同》（合同编号：YS0365994、YS0365997、YS0366001）所载：

估价对象11栋2单元502室预告权利人为李国玲，房屋性质为新建商品房，预告证明号位乌房高新技术产业开发区（新市区）预字第418586号，建筑面积172.41平方米，规划用途为住宅，产权来源于买卖；房屋坐落于高新技术产业开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区11栋5层2单元502室；

估价对象4栋4至5层2单元401室预告权利人为李国玲，房屋性质为新建商品房，预告证明号位乌房高新技术产业开发区（新市区）预字第418591号，建筑面积423.17平方米，规划用途为住宅，产权来源于买卖；房屋坐落于高新技术产业开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区4栋4至5层2单元401室；

估价对象4栋4至5层2单元402室预告权利人为李国玲，房屋性质为新建商品房，预告证明号位乌房高新技术产业开发区（新市区）预字第418588号，建筑面积424.65平方米，规划用途为住宅，产权来源于买卖；房屋坐落于高新技术产业开发区（新市区）迎宾路845号御官华府住宅小区4栋4至5层2单元402室。

3、他项权利

无他项权利，至价值时点，权属清晰。

五、价值时点

本次以委托时点为价值时点即：2018年8月29日。

六、价值类型

本次估价是为法院处置涉案房地产提供价值参考依据，依据本次



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价格（元或元/M²）

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/M²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

未选取的评估方法及原因

1、估价对象均为在建地下一层，地上五层住宅楼，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法评估。

2、估价对象规划用途为住宅，现状为在建住宅（已达到预售条件），成本法只是从成本构成角度考虑其成本，不能反映区域因素对其市场价格的影响，故未采用成本法。

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、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，不同角度反映了估价对象的地价水平，且评估结果差异较大，根据估价人员的经验，最终市场比较法结果作为委估宗地的使用权价格，确定估价对象在价值时点 2018 年 8 月 29 日满足房地产价值定义条件下的估价结果为：

11 栋 2 单元 502 室

估价总额：1770823 元

大写金额：壹佰柒拾柒万零捌佰贰拾叁元整

房地产单价：10271 元/建筑平方米

4 栋 2 单元 401 室

估价总额：4241433 元

大写金额：肆佰贰拾肆万壹仟肆佰叁拾叁元整

房地产单价：10023 元/建筑平方米

（注：货币种类为人民币）

4 栋 2 单元 402 室

估价总额：4256267 元

大写金额：肆佰贰拾伍万陆仟贰佰陆拾柒元整

司法鉴定涉及新疆恒润实业有限公司预售登记在李国玲名下位于乌鲁木齐市高新技术开发区（新市区）迎宾路 845 号御官华府住宅小区 11 栋 5 层 2 单元 502 室、4 栋 4 至 5 层 2 单元 401 室、4 栋 4 至 5 层 2 单元 402 室住宅用途房地产市场价值评估



新疆中地房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

房地产单价：10023元/建筑平方米

(注：货币种类为人民币)

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 注册	签名日期
刘世杰	6520040079	刘世杰 6520040079	2018.9.29
李新江	6520150008	李新江 6520150008	2018.9.29

十二、实地查勘期

2018年9月6日

十三、估价作业日期

2018年8月29日至2018年9月29日

十四、附件

- 1、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》[(2016)新01执939号]
- 2、《新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书》[(2018)新01法鉴评字第1195号]
- 3、乌鲁木齐市住房情况查询记录
- 4、商品房预售合同
- 5、国有土地使用证
- 6、估价对象现场照片
- 7、估价对象位置示意图
- 8、估价机构营业执照及资质证书
- 9、注册房地产估价师注册证书

标的物瑕疵说明

1、经估价师现场查勘，小区现状名称为“昆仑府”，本次评估依据《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》、《商品房预售合同》登记名称为“御官华府”。

2、依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》所载，估价对象已办理预告登记，尚未办理《不动产权证》，本次评估未考虑估价对象未办理产证对其市场价值的影响。

3、至价值时点估价对象只办理了预售登记，尚未办理《不动产权证》或《房屋所有权证》，根据整宗地《国有土地使用证》、《商品房预售合同》，本次评估结果为估价对象在产权完整条件下的价格水平。

4、经估价师现场查勘，11栋与4栋正在进行施工建设，尚未达到入住标准。11栋正进行外墙瓷砖施工，门窗、电梯尚未安装，水、电、暖、气尚未接通；4栋建筑安全防护网尚未拆除（未能进入现场）。故本次评估估价对象装修状况设定为毛坯。

5、经销售处询问，估价对象交房时间为2019年，本次评估结果为估价对象预售条件下，于2019年交房前提下的价格水平。

6、依据《商品房预售合同》所载，约定竣工日期为2014年10月31日，出卖人应当在2015年9月30日前按合同约定的商品房交付买受人使用。至估价时点，估价对象尚未达到竣工条件，以上估价结果未考虑因违约造成的违约责任对其市场价值的影响。

新疆中地房地产评估有限公司
2018年9月29日



رقم ()
 土地 () 第 () 号
 0040411

土地使用者 土地使用权人 新疆恒润实业有限公司	图号 00-071-00097	图号 60.00、60.75-4 0.75、41.00
坐落 高新区 (新市区) 迎宾路26号	取得价格 住宅、商业用	取得价格 /
使用类型 出让	终止日期 2052年7月24日	终止日期 /
使用面积 41517.95 M ²	其中 M ²	其中 M ²

«جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»
 بۇ گۇۋاھنامە «جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جوڭخۇئا خەلق
 جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆي-زېمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-
 نىزاملارغا ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق-
 مابەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە
 تىزىملىتىشنى قىلىش قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش
 ئارقىلىق، تىزىملىققا ئىجارت قىلىنىپ تارتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

乌鲁木齐市人民政府 (章)
 2013 年 04 月 07 日

ئىش خاتىرىسى
 记 事

根据市政府批示精神，由恒润公司保证在2013年内将恒润通商内座
 一栋5层楼（佳音医院）暂时保留外的其他建筑全部拆除，拆除后恒润
 公司可依法承建后，为其核发国有土地使用证（土地使用证只能用于抵押
 贷款），如该公司未按期完成拆迁和拆迁户回迁安置工作，将停止为
 该公司办理其他相关手续，以及土地分户发证和土地抵押登记工作。
 该地面积为41517.95平方米，其中商业用地4167.26平方米，出让年限
 40年（终止日期为2052年7月24日）；住宅用地37350.69平方米，由注
 册年限50年（终止日期为2062年7月24日）。

2013.7.28، ئۇيغۇر ئۆلكىسى خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ قانۇنىي
 ۋە باشقا قانۇن-نەزەملىكلەرگە ئاساسەن، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارىنىڭ قانۇنىي
 ھوقۇق-مابەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر ئىشلىتىش ھوقۇقدارى بۇ گۇۋاھنامىدە
 تىزىملىتىشنى قىلىش قىلغان يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش
 ئارقىلىق، تىزىملىققا ئىجارت قىلىنىپ تارتىپ بېرىلدى.

附 粘 贴 线

ئىزىملىغان ئورگان
 登记机关 关
 ئىزاھات نامى قىلىپ باشقۇرىش ئورگان
 证书监制机关



乌鲁木齐国土资源局
 (مۇھ) (مۇھ)
 2013 年 04 月 07 日
 土地登记专用章

No 651220613