

房地产估价报告

(新华利安(2016)字第355-7号)

估价项目名称:新疆鑫圣达房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市水磨沟区沿河路东二巷133号达坂城小镇13栋1单元103室住宅及负一层储藏室的房地产市场价值的评估

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:梁新钢 注册房地产估价师 6520140006

汪建国 注册房地产估价师 6619970020

估价报告出具日期:二零一六年十二月五日

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：为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

二、估价对象：

根据《乌鲁木齐市中级人民法院鉴定委托书》（（2015）乌中执字第384号）、《房产面积（预测）成果报告》、《建设工程规划许可证》记载：

估价对象 1 为新疆鑫圣达房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市水磨沟区沿河路东二巷 133 号达坂城小镇 13 栋 1 单元 103 室的住宅房地产。估价对象栋号为 13，房号为 1-103，建筑结构为钢筋混凝土，建筑物用途为住宅，评估面积为 78.39 平方米。

估价对象 2 为新疆鑫圣达房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市水磨沟区沿河路东二巷 133 号达坂城小镇 13 栋 1 单元 103 室负一层储藏室房地产，估价对象栋号为 13，房号为 1-储藏室-103，建筑结构为钢筋混凝土，建筑物用途为储藏室，评估面积为 89.92 平方米。

估价对象于价值时点房地产权明晰、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。

根据《国有建设用地使用权出让合同》、《规划条件》记载，估价对象所在宗地情况如下：

估价对象宗地情况表

序号	栋号	所在宗地编号	宗地用途	宗地坐落	出让日期	出让年期		容积率		建筑密度	绿地率	宗地总面积（平方米）
						住宅	商业	最低	最高			
1	13	04-021-02944-C	其他普通商品住房用地、商业用地	水区沿河路 258 号	2014 年 1 月 28 日	50 年	40 年	1	2.58	25%	35%	34782.46
2	13	04-021-0	中低价位、中小	水区沿河	2010 年 10	50	40	/	2	25%	35%	35766.43

0635-C	套型普通商品 住房用地、商业	路	月 15 日	年	年					
--------	-------------------	---	--------	---	---	--	--	--	--	--

截止价值时点，估价对象尚未办理国有土地使用权分割手续，故分摊土地使用权面积未知，宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通电、供水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气）及宗地内场地平整，宗地四至界线清楚，无权属争议，未设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点：2016年11月17日（实地勘察之日）；

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法；

六、估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法及结果	比较方法		结果
		比较法	成本法	
一层住宅	面积（平方米）	78.39	/	34.5151
	单价（元/平方米）	4403	/	
	总价（万元）	34.5151	/	
负一层储藏室	面积（平方米）	/	89.92	22.8936
	单价（元/平方米）	/	2546	
	总价（万元）	/	22.8936	
汇总估价结果	总价（元）	57.4087		

一层住宅房地产单价：¥4403 元每平方米

大写金额：人民币肆仟肆佰零叁元每平方米

一层住宅房地产总价：¥34.5151 元每平方米

大写金额：人民币叁拾肆万伍仟壹佰伍拾壹元每平方米

负一层储藏室房地产单价：¥2546 元每平方米

大写金额：人民币贰仟伍佰肆拾陆元每平方米

负一层储藏室房地产总价：¥22.8936 元每平方米

大写金额：人民币贰拾贰万捌仟玖佰叁拾陆元每平方米

房地产总价：¥57.4087 万元

大写金额：人民币伍拾柒万肆仟零捌拾柒元整

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、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，本次评估以《房产面积(预测)成果报告》中的记载为准，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。

5、估价对象尚未办理入住，如需办理入住还需缴纳物业费、有线初装费、水卡工本费、非商品房须交燃气初装费等费用。

6、依据估价目的及房地产估价规范，本次估价结果不考虑房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他有限受偿权的影响。

八、致函日期：二零一六年十二月五日

法定代表人：管益武



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十二月五日



一、估价师声明

对于本报告我们特作如下郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真是和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

五、注册房地产估价师于 2016 年 11 月 17 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任，估价人员也不承担估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

六、没有外部专家和单位对估价报告提供重要的专业帮助。

七、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方应对提供资料的真实性负责。若资料发生变化，则应修正报告或重新评估。若因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

八、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。无论报告是否加盖公章，报告的解释权为本评估机构所有。如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知我们进行更正。否则，报告误

差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006 		2016.12.5
汪建国	6619970020 		2016.12.5