

房地产估价报告

估价项目名称：杨春珍、董文龙公证债权文书纠纷一案涉及的乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 369 号鸿基大厦 1 栋 1 层商业房地产市场价值估价报告

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

注册房地产估价师：肖 滌 注册号 652002001305

刘玉红 注册号 652004005929

估价报告出具日期：二〇一七年七月二十五日

估价报告编号：宏昌房估字[2017]第 20051 号

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵单位的委托，新疆宏昌房地产评估有限责任事务所对杨春珍、董文龙公证债权文书纠纷一案涉及的商业房地产的市场价值进行了评估。

估价对象系指位于乌鲁木齐市水磨沟区南湖北路 369 号鸿基大厦 1 栋 1 层 2 号的商业房地产，用途为商业，委估房地产证载建筑面积为 171.10 平方米，具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	用途	所在楼层	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
鸿基大厦 1 栋 1 层 2 号	董文龙	乌房权证水磨沟区字第 2014390568 号	商业	第 1 层	框架	2012	171.10

估价目的：受乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院委托，对杨春珍、董文龙公证债权文书纠纷一案涉及的房地产进行评估，为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：二〇一七年六月二十八日。

价值类型：市场价值，即指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，以公平的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价结果：按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设条件下，选用比较法进行专业分析和测算，确定委估房地产在二〇一七年六月二十八日的估价结果为人民币 3,785,000.00 元（大写：人民币叁佰柒拾捌万伍仟元整）。具体详见下表：

建筑物名称	产权持有人	产权证编号	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	房地产评估值(元)	单价(元/m ²)
鸿基大厦 1 栋 1 层 2 号	董文龙	乌房权证水磨沟区字第 2014390568 号	框架	2012	171.10	3,785,000.00	22122.00

特别提示说明：

1. 至价值时点，估价对象已办理房屋所有权证，但委托方及产权持有人均未提供

房屋所有权证，委估房地产信息均取自乌鲁木齐市房屋产权交易中心出具的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。

2. 本评估报告所反映的房地产评估值为房地合一价值，其已包含土地使用权价值。

新疆宏昌房地产评估有限责任事务所



法定代表人



王凤霞

二〇一七年七月二十五日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们是依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。


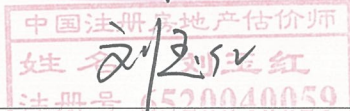
六、注册房地产估价人员于 2017 年 7 月 11 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量调查、对建筑面积数量准确性和相应权益确认的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

七、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益的资料由产权持有人提供，产权持有人应对资料的真实性、可靠性负责。

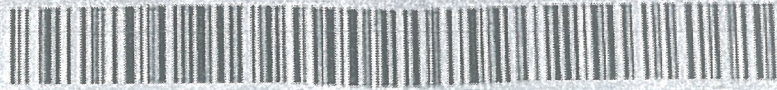
八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师手签名并加盖私章和估价机构公章后有效。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖 滌	6520070005	 肖滌	2017年7月25日
刘玉红	6520060029	 刘玉红	2017年7月25日

二〇一七年七月二十五日



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak010-05868

根据董文龙向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	董文龙	证件号	650105198501221317
房屋坐落	水磨沟区南湖北路369号鸿基大厦1栋1层商业2		
权证号	乌房权证水磨沟区字第2014390568号		
权利人	董文龙	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年07月18日	建筑面积	171.1
房产状态	当前手	建成年份	2012
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	杨春珍	他项权证 乌房他证水字第2015335478号
	债券数额	5000000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2015年06月29日	约定期限 2015年06月25日至2016年06月25日
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路369号鸿基大厦1栋1层商业2	
查封状况	查封文件及文号		(2015)水立保字第3号
	查封法院		水区人民法院
	查封期限		2015-09-21至2018-09-21
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路369号鸿基大厦1栋1层商业2	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新0103执字第2574号
	查封法院		沙依巴克区人民法院
	查封期限		2016-11-07至2019-11-06
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路369号鸿基大厦1栋1层商业2	
本次查询结果共 1 条			

1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。
2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。
3. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
4. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。
5. 此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。

该记录申请查询用途为其他

查档接待：孟朝峰(4)

查档时间：2017年07月12日10时51分16秒

经办：

(4)
明专用章
年月日