

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：黄维刚位于乌鲁木齐市高新区北京路钻石城1号盈科国际中心
1栋8层四套商服用房房地产市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛 山 （注册号 6520020009）

张长庚 （注册号 6520070036）

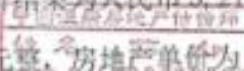
估价报告出具日期：2016年10月19日

估价报告编号：新国通（2016）（估）字第09046号

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院委托，新疆国通房地产评估有限公司（以下简称“本公司”），对黄维刚位于乌鲁木齐市高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层B座、C座、G座、H座商服用房，建筑面积分别为181.62平方米、180.25平方米、86.89平方米、29.74平方米，共计478.5平方米商服用房房地产进行了评估。估价目的是为委托方确定申请人乌鲁木齐银行股份有限公司新合支行与被申请人新疆同维投资有限公司、新疆永维股权投资有限公司、黄维刚、李映玲因借款合同纠纷一案中涉及的房地产市场价格提供参考依据。价值时点是二〇一六年八月二十九日，价值类型是房地产市场价格，即是指经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在公开市场上于价值时点自愿进行交易的金额。

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》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对估价对象进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的估价结果为人民币5,217,564元，大写金额人民币伍佰贰拾壹万柒仟伍佰陆拾肆元整，房地产单价为10,904元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人 李映玲



二〇一六年八月二十九日

7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；8. 计算收益价值。

十、估价结果


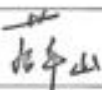
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		5,006,546	5,428,104
	单价(元/m ²)		10,463	11,344
评估价值	总价(元)			
	单价(元/m ²)			

估价结果内涵：本估价结果反映估价对象在价值时点，房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的市场价值，包括房屋及应分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
 薛山	6520020009		2016.10.19
 张长庚	6520070036		2016.10.19

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2016年9月8日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2016年8月29日至2016年10月19日，评估报告提交日期为2016年10月19日。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak025-12211

根据 黄维刚 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	黄维刚	证件号	650106196402050054	
房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层88			
所有权证号	2006026473			
所有权人	黄维刚	房屋性质	存量房产	
登记日期		建筑面积	181.62	
房产状态	当前手	建成年份	2003	
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	乌鲁木齐市 商业银行股份 有限公司 新合支行	他项权证	乌房高新区他字 第2014327028号
	债券数额	3400000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2014年05月27 日	约定期限	2014年05月23日至 2019年05月23日
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层88		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执832号之一	
	查封法院		乌鲁木齐市中级人民法院	
	查封期限		2016年06月29日至2019年06月 28日	
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层88		
本次查询结果共 1 条				
<p>1. 该查询记录，系根据《房屋登记办法》（建设部令168号）依法已登记的，乌鲁木齐市范围内的房屋权属登记信息、商品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权属登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2. 查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》（建住房[2006]244号）第十六条规定，对涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。</p>				

该记录申请查询用途为 贷款。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak025-12213

根据 黄维刚 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	黄维刚	证件号	650106196402050054	
房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8C			
所有权证号	2006026475			
所有权人	黄维刚	房屋性质	存量房产	
登记日期		建筑面积	180.25	
房产状态	当前手	建成年份	2003	
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	乌鲁木齐市 商业银行股份 有限公司 新合支行	他项权证	乌房高新区他字 第2014326974号
	债券数额	3000000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2014年05月27 日	约定期限	2014年05月23日至 2019年05月23日
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8C		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执832号之一	
	查封法院		乌鲁木齐市中级人民法院	
	查封期限		2016年06月29日至2019年06月 28日	
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8C		
本次查询结果共 1 条				
<p>1. 该查询记录，系根据《房屋登记办法》（建设部令168号）依法已登记的，乌鲁木齐市辖区范围内的房屋权属登记信息、商品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权属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。</p> <p>2. 查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》（建住房[2006]244号）第十六条规定，对涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。</p>				

该记录申请查询用途为 贷款。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak025-12212

根据 黄维刚 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	黄维刚	证件号	650106196402050054	
房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8G			
所有权证号	2006026483			
所有权人	黄维刚	房屋性质	存量房产	
登记日期		建筑面积	86.89	
房产状态	当前手	建成年份	2003	
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	乌鲁木齐市 商业银行股份 有限公司 新合支行	他项权证	乌房高新区他字 第2014326866号
	债券数额	1600000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2014年05月27 日	约定期限	2014年05月23日至 2019年05月23日
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8G		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执832号之一	
	查封法院		乌鲁木齐市中级人民法院	
	查封期限		2016年06月29日至2019年06月 28日	
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8G		
本次查询结果共 1 条				
<p>1. 该查询记录，系根据《房屋登记办法》（建设部令168号）依法已登记的，乌鲁木齐市辖区范围内的房屋权属登记信息、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权属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。</p> <p>2. 查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》（建住房[2006]244号）第十六条规定，对涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用。</p>				

该记录申请查询用途为 贷款。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2016-dak025-12210

根据 黄维刚 向档案站申请, 经查询系统, 结果如下:

姓名	黄维刚	证件号	650106196402050054	
房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8H			
所有权证号	2006026486			
所有权人	黄维刚	房屋性质	存量房产	
登记日期		建筑面积	29.74	
房产状态	当前手	建成年份	2003	
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	乌鲁木齐市 商业银行股 份有限公司 新合支行	他项权证	乌房高新区他字 第2014326975号
	债券数额	500000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2014年05月27 日	约定期限	2014年05月23日至 2019年05月23日
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8H		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执832号之一	
	查封法院		乌鲁木齐市中级人民法院	
	查封期限		2016年06月29日至2019年06月 28日	
	房屋坐落	高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8H		
本次查询结果共 1 条				
<p>1. 该查询记录, 系根据《房屋登记办法》(建设部令168号)依法已登记的, 乌鲁木齐市范围内的房屋权属登记信息、商品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权属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。</p> <p>2. 查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》(建住房[2006]244号)第十六条规定, 对涉及国家机密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。</p>				

该记录申请查询用途为 贷款。