

房地产估价报告

(新华利安(2017)字第082号)

估价项目名称:博尔塔拉蒙古自治州浩天房地产开发有限公司位于博乐市北京北路82号海西国际城市综合体5幢501室、601室、701室、801室、901室的商业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

宋拥军 注册房地产估价师 6520120013

估价报告出具日期:二零一七年四月十四日

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：估价对象为博尔塔拉蒙古自治州浩天房地产开发有限公司位于博乐市北京北路 82 号海西国际城市综合体 5 幢 501 室、601 室、701 室、801 室、901 室的商业房地产。于价值时点估价对象尚未办理《房屋所有权证》。根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新 01 执 651 号）、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院协助执行通知书》（（2016）新 01 执 651 号之一）记载：

产权人	幢号	房号	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	结构	规划用途	备注
博尔塔拉 蒙古自治 州浩天房 地产开发 有限公司	5 幢	501 室	5/19 层	866.94	框架	商业用房	尚未办理 竣工手续
	5 幢	601 室	6/19 层	882.07	框架	商业用房	
	5 幢	701 室	7/19 层	896.85	框架	商业用房	
	5 幢	801 室	8/19 层	882.07	框架	商业用房	
	5 幢	901 室	9/19 层	866.94	框架	商业用房	
		合计			4394.87		

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

根据《国有土地使用证》记载：土地使用权证号：博乐市国用（2013）第 450 号，土地使用权人：博尔塔拉蒙古自治州浩天房地产开发有限公司；座落：博乐市北京北路 82 号；地号：0010050025-1；图号：75.00-84.00；地类（用途）：商业、住宅；使用权类型：出让；终止日期：商业 2052 年 6 月 5 日；住宅 2082 年 6 月 5 日；使用权面积：14116.04 平方米（其中商业用地 3824 平方米，住宅用地 10292.04 平方米）。于估价期日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。

三、价值时点：2017年1月27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

产权人	幢号	房号	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	结构	规划用途	单价(元/m ²)	总价值(元)
博尔塔拉蒙古自治州浩天房地产开发有限公司	5幢	501室	5/19层	866.94	框架	商业用房	3860	3346388
	5幢	601室	6/19层	882.07	框架	商业用房	3910	3448894
	5幢	701室	7/19层	896.85	框架	商业用房	3960	3551526
	5幢	801室	8/19层	882.07	框架	商业用房	4010	3537101
	5幢	901室	9/19层	866.94	框架	商业用房	4060	3519776
		合计			4394.87			

房地产总价：¥1740.3685万元

大写金额：人民币壹仟柒佰肆拾万零叁仟陆佰捌拾伍元整

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、根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》((2016)新01执651号)、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院协助执行通知书》((2016)新01执651号之一)记载，估价对象博乐市北京北路82号海西国际城市综合体5幢501室、601室、701室、801室、901室的商业房地产已查封。

5、于价值时点尚未取得《房屋所有权证》，故本次评估以《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新 01 执 651 号）、《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市中级人民法院协助执行通知书》（（2016）新 01 执 651 号之一）登记结果为准。

6、于估价期日估价对象尚未办理国有土地使用权分割手续。

7、于估价期日现场勘查，估价对象现为毛坯。

8、于估价期日现场勘查，估价对象尚未通过竣工验收。

9、于估价期日我公司前往房产、土地等相关部门调取有关估价对象权属证明等相关资料无果。

八、致函日期：二零一七年四月十四日

法定代表人：管益武



新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年四月十四日



产权人	幢号	房号	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	结构	规划用途	单价(元/m ²)	总价值(元)
博尔塔拉蒙古自治州浩天房地产开发有限公司	5幢	501室	5/19层	866.94	框架	商业用房	3860	3346388
	5幢	601室	6/19层	882.07	框架	商业用房	3910	3448894
	5幢	701室	7/19层	896.85	框架	商业用房	3960	3551526
	5幢	801室	8/19层	882.07	框架	商业用房	4010	3537101
	5幢	901室	9/19层	866.94	框架	商业用房	4060	3519776
		合计			4394.87			

房地产总价：¥1740.3685万元

大写金额：人民币壹仟柒佰肆拾万零叁仟陆佰捌拾伍元整

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006 中国注册房地产估价师 梁新钢 注册号 6520140006		2017.4.14
宋拥军	6520120013 中国注册房地产估价师 宋拥军 注册号 6520120013		2017.4.14

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年一月二十七日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一六年十月十二日（受理日）至二零一七年四月十四日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年四月十四日