



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵方委托，本公司对黄维刚所有位于高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8E商服用途房地产市场价格进行了评估。估价对象建筑面积为249.72平方米，分摊土地使用权面积为15.47平方米，价值时点为2017年11月29日，估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用收益法、成本法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的房地产评估价值为248.32万元，（大写金额：人民币贰佰肆拾捌万叁仟贰佰元整），房地产评估单价为9944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、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》

新疆兆新房产土地评估有限公司

法人（签字、签章）

2017年12月25日



房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：乌鲁木齐市中级人民法院

承办法官：宋仁伟

电话：18999900762

二、估价方

估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路 108 号新世纪小区
1-28-A4

资质等级：壹级

资格证号：新建估证【2016】1-006 号

联系人：鲁金花

联系电话：(0991) 8877923

三、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象范围包含房产、土地。

2、估价对象基本状况

估价对象位于高新区北京路钻石城 1 号盈科国际中心 1 栋 8 层 8E，根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录，编号：2017-dak040-00543》：
权利人：黄维刚，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 8E，建筑面积为 249.72 平方米，建造年代为 2003 年，房产证号为：2006026480 号；冻结状况：未冻结，预告状况：无预告，预



告抵押状况：无预告抵押，他项权利状况：他项权人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司新合支行，他项权证号：乌房高新区他字第2014326973号，债权数额：4500000元，权利种类：一般抵押，登记日期：2014年5月27日，约定期限：2014年5月23日至2019年5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8E；查封状况1：查封文件及文号：（2015）长民二（商）初字第8653-1号，查封法院：上海市长宁区人民法院，查封期限：2015年9月29日至2017年9月29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8E；查封状况2：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6月29日至2019年6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8E；土地权属状况为：土地使用权人为黄维刚，坐落：新市区北京路钻石城1号，地号：03-015-00012，图号：57.75-46.50，用途：商业服务业，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为45.12平方米，【根据土地登记审批表，地上总建筑面积728.22平方米分摊土地使用权面积45.12平方米，本次评估估价对象建筑面积249.72平方米包含在总建筑面积728.22平方米内，估价对象应分摊土地使用权面积为15.47平方米】土地终止日期为2037年4月8日，土地证号为乌国用（2008）第0024802号；估价对象权属清晰，无争议。

3、土地基本状况

估价对象四至为：东至：高新街南二巷、西至：北京南路、南至：高新街、北至：新发大厦；土地开发程度达到七通一平。土地地势较平坦，形状较规则，无规划限制条件。土地使用权剩余年限为19.35年。



4、建筑物基本状况

估估价对象位于高新区北京路钻石城1号盈科国际中心1栋8层8E，盈科国际中心共1栋，1栋共三十层，估价对象位于八层，整栋楼一层-二层外墙为玻璃幕墙、大理石饰面，二层以上中间为玻璃幕墙饰面，两侧为铝塑板饰面；室内大堂、楼梯间地面铺地砖，墙面墙砖至顶，屋面为石膏板吊顶，整栋楼设置有三部电梯，可通往楼上各层，楼内有大型生态休憩园；估价对象建造年代为2003年，成新率大致在八成左右，框剪结构，维护状况较好，估价对象有专业物业管理，实行24小时保安、维修服务；估价对象室内装修状况为：地面铺地砖、墙面部分贴壁纸，部分刷乳胶漆，屋面为石膏吊顶，总体来看为普通装修；估价对象室内水电暖设施正常使用。

四、 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

由于本次评估实地查勘日为2017年11月29日，根据本次评估的估价目的，将价值时点设为2017年11月29日。

六、价值类型

估价采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上的公开市场价值；市场价值是指（1）交易双方是自愿进行交易；（2）交易双方是利己动机进行交易的（3）交易双方是理性而谨慎的并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价依据



收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上采用收益法、成本法经过周密测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定：估价对象在价值时点的房地产评估价值为 248.32 万元，（大写金额：人民币贰佰肆拾捌万叁仟贰佰元整），房地产评估单价为 9944 元/平方米。

详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		估价结果	
		收益法	成本法
估价对象 商服用途 8层8E	总价（万元）	289.20	103.41
	单价（元/m ² ）	11581	4141
汇总估价结果	总价（万元）	248.32	
	单价（元/m ² ）	9944	

十一、注册房地产估价师



参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
鲁金花	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520060051	鲁金花	2017年12月25日
李松	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006	李松	2017年12月25日

十二、实地查勘期：2017年11月29日

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为2017年11月29日至2017年12月25日



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2017-dak003-00543

根据 黄维刚 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	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8E		
权证号	2006026480		
权利人	黄维刚	房屋性质	存量房产
登记日期	0001年01月01日	建筑面积	249.72
房产状态	当前手	建成年份	2003年
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2014326973号
	债券数额	4500000	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8E	
查封状况	查封文件及文号		(2015)长民二(商)初字第8653-1号
	查封法院		上海市长宁区人民法院
	查封期限		2015-09-29至2017-09-29
	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8E	
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		2016-06-29至2019-06-28
	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8E	
本次查询结果共 1 条			



编号：国用（ ）

土地登记审批表

乌鲁木齐市人民政府
2008年10月22日



转让者(人、方)						受让者(人、方)							
法人代表姓名	冯仰龙					法人代表姓名							
单位(个人)名称	新疆锦源房地产开发有限公司					单位(个人)名称	黄维刚						
单位性质	企业					单位性质	个人						
主管部门						主管部门							
通讯地址						通讯地址							
土地座落	新市区北京路钻石城1号												
图号	57.75-45.50					地号	03-015-00012						
基本情况调查结果	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米、公顷)												
	土地总面积	其中地类面积											
		耕地	其中		园地	林地	牧草地	居民及工矿用地	其中		交通用地	水域	未利用土地
			旱地	水田					宅基地	企业建设用地			
	城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)												
	独自使用	面积						土地用途		商业服务业			
		其中: 建筑面积		728.22				土地级别		三级			
	共有使用权	面积		3044.80				权属性质		国有			
		其中分摊	面积		45.12				使用权类型		出让		
			建筑占地面积						使用期限		28 年		
	申报建筑物权属						终止日期		2037-04-08				
建筑物类型		楼房				标定地价							
建筑容积率						申报地价							
建筑密度						建筑限高							
四至	东: 出入境检疫局					南: 中央大道							
	西: 北京南路					北: 丰联房产							
土地权属来源证明文件类别编号日期	1、乌国用2008第0024488号土地证复印件 2、高新区2006026486号房产证复印件 3、商品房买卖合同 4、土地评估报告												

2008-0024802

乌鲁木齐市 () 第 0024502 号

土地使用者 土地使用权人	黄继刚		
坐落 房屋座落	新市区北京路特石城1号		
地号 地号	03-015-00012	图号 图号	57.75-45.80
用途 用途	商业服务业用地	取得价格 取得价格	
使用权利类型 使用权利类型	出让	终止日期 终止日期	2037-04-08 00:00:00
使用面积 使用面积	45.12 M ²	其中 其中	45.12 M ²
		分摊面积 分摊面积	45.12 M ²

«جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسى قانۇنى» دۇڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ بىر باشقۇرۇش قانۇنى» ۋە «جوڭخۇئا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ شەھەر ئۆزى - زىمىنى باشقۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن - نىزاملارغا ئاساسەن، بىر ئىشلىتىش ھوقۇقى ئىگىسىگە قانۇنى ھوقۇق - مەسئۇلىتى ئوغداش ئۈچۈن، بىر ئىشلىتىش ھوقۇقى ئىگىسى ئىزىمىتى ئىشلىتىش قىلغان بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن بىر ھوقۇقى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش قارغىلىق، زىمىن ئىشلىتىش ئىجازەت قىلىش، مەركەز گۇۋاھنامە تارقىتىپ 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。

乌鲁木齐市国土资源局
乌鲁木齐市人民政府 (章)
二〇〇八年 月 二十三日

土地登记

该地为共有使用权，
共有使用权面积3044.80平方米，
共有使用权单位分摊面积45.12平方米。

登记机关 证书监制机关

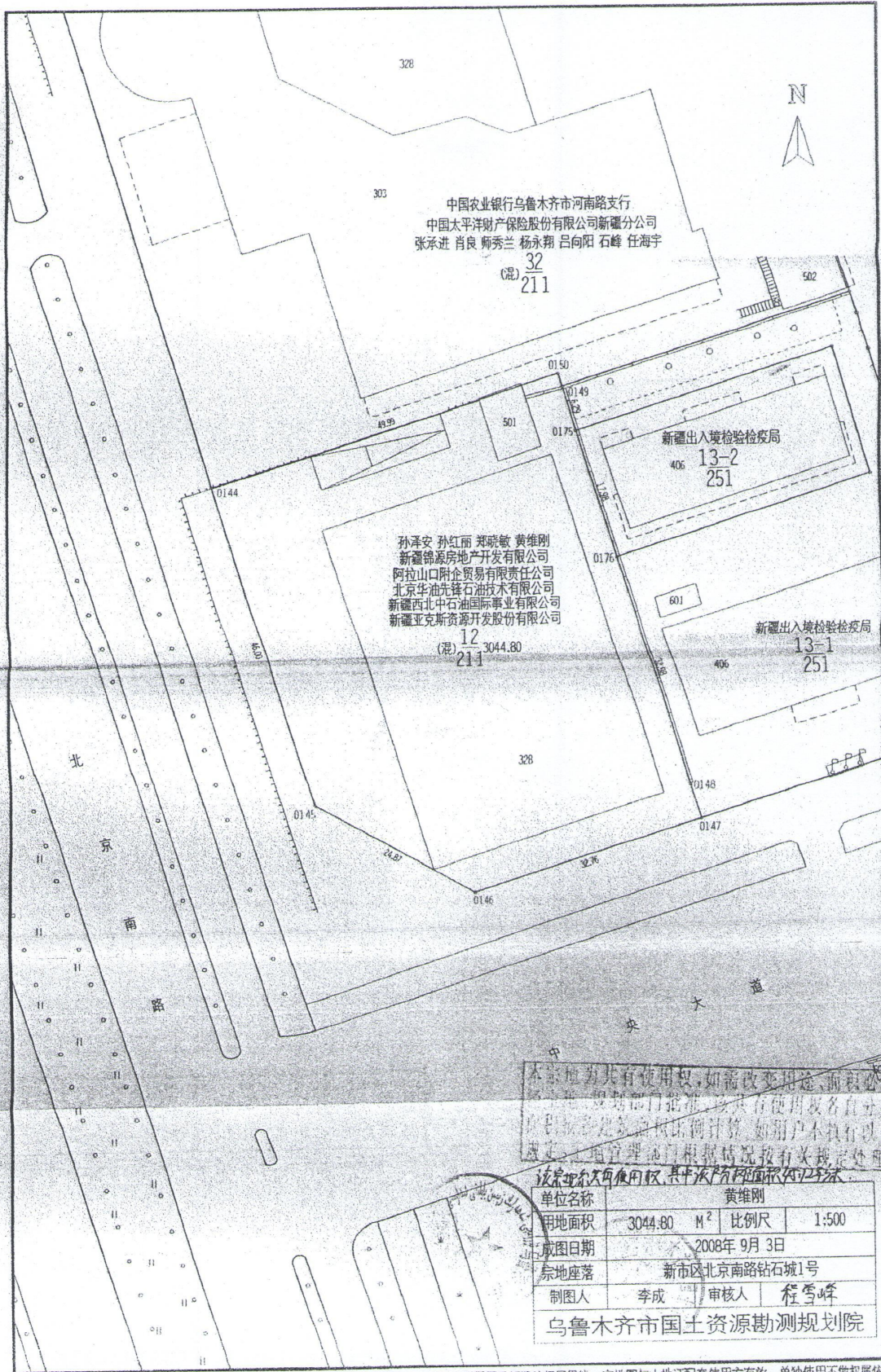


宗地图

03015001

03-015-00012

57.75-45.50



本宗地为共有使用权，如需改变用途，面积必
须经规划部门批准，共有使用权按各自持
有份额比例计算，如用户不持有以
地上、地下管理权，根据情况按有关规定处理
该宗地不可使用权，其中房产面积125.56

单位名称	黄维刚	
用地面积	3044.80 M ²	比例尺 1:500
成图日期	2008年9月3日	
宗地座落	新市区北京南路钻石城1号	
制图人	李成	审核人 程雪峰
乌鲁木齐市国土资源勘测规划院		