

中374.

326

# 房地产估价报告

**估价项目名称:** 乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区东泉路1699号平安小区慧馨苑1栋1的商业房地产市场价值的评估

**估价委托人:** 乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

**估价机构:** 新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师:** 张明 注册房地产估价师 6520050043

汪建国 注册房地产估价师 6619970020

**估价报告出具日期:** 二零一六年五月十八日

**估价报告编号:** 新博闻(2016)字第063号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，新疆博闻华利安房地产评估咨询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、公正的价值依据。

二、估价对象：估价对象为乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区东泉路 1699 号平安小区慧馨苑 1 栋 1 的商业房地产。根据《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院鉴定委托书》（（2015）水执字第 326 号）、《商品房预售许可证》（乌房预许字 2012000275 号）、《抵押登记证明》（抵押证明编号：乌房建天山区字第 002838 号）记载，估价对象情况如下：

估价对象为乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市天山区东泉路 1699 号平安小区慧馨苑 1 栋 1 的商业房地产。房屋产权人：乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司；房屋坐落：天山区东泉路 1699 号平安小区慧馨苑 1 栋；结构：钢筋混凝土结构；房屋总层数：6 层(-1)，所在层数：1 层，建筑面积：90.55 平方米，规划用途：商业。

估价对象于价值时点房地产产权明晰、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《国有土地使用权证》记载（乌国用（2011）0036694 号），估价对象所在宗地情况如下：

估价对象为国有建设用地，土地使用权人：乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司，座落：天山区东泉路 1699 号，地号：0103900568，图号：50.75-52.75、50.50-52.75；土地使用权类型：出让，用途：商业用地、住宅用地，终止日期：2050 年 06 月 09 日，土地使用权面积 3452.96 平方米。

截止价值时点，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,已设定抵押、担保等他项权利。

三、价值时点:2016年4月20日(接受委托之日);

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

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(万元)	135.9518
	单价(元/m <sup>2</sup> )	15014
估价结果	总价(万元)	135.9518
	单价(元/m <sup>2</sup> )	15014

房地产单价:¥15014元/平方米

大写房地产单价:人民币壹万伍仟零壹拾肆元每平方米

房地产总价:¥135.9518万元

大写金额:人民币壹佰叁拾伍万玖仟伍佰壹拾捌元整

法定代表人



新疆博闻华利安房地产评估咨询有限公司

二零一六年五月十八日



## 在建工程抵押登记证明

业务编号： 2946217

受理编号： 22158730

受理时间： 2014-07-31

房屋坐落	天山区东泉路1699号平安小区慧馨苑1栋	
商品房预售合同号	商业1	
抵押证明编号	乌房建天山区字第002838号	
抵押权人	乌鲁木齐市万盛达小额贷款有限公司	
抵押人	乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司	
抵押建筑面积	90.55	平方米
抵押价值	1000000	元
借款金额	1000000	元
抵押设定日期	2014-7-31	
抵押期限	2014-7-14~2017-7-13	

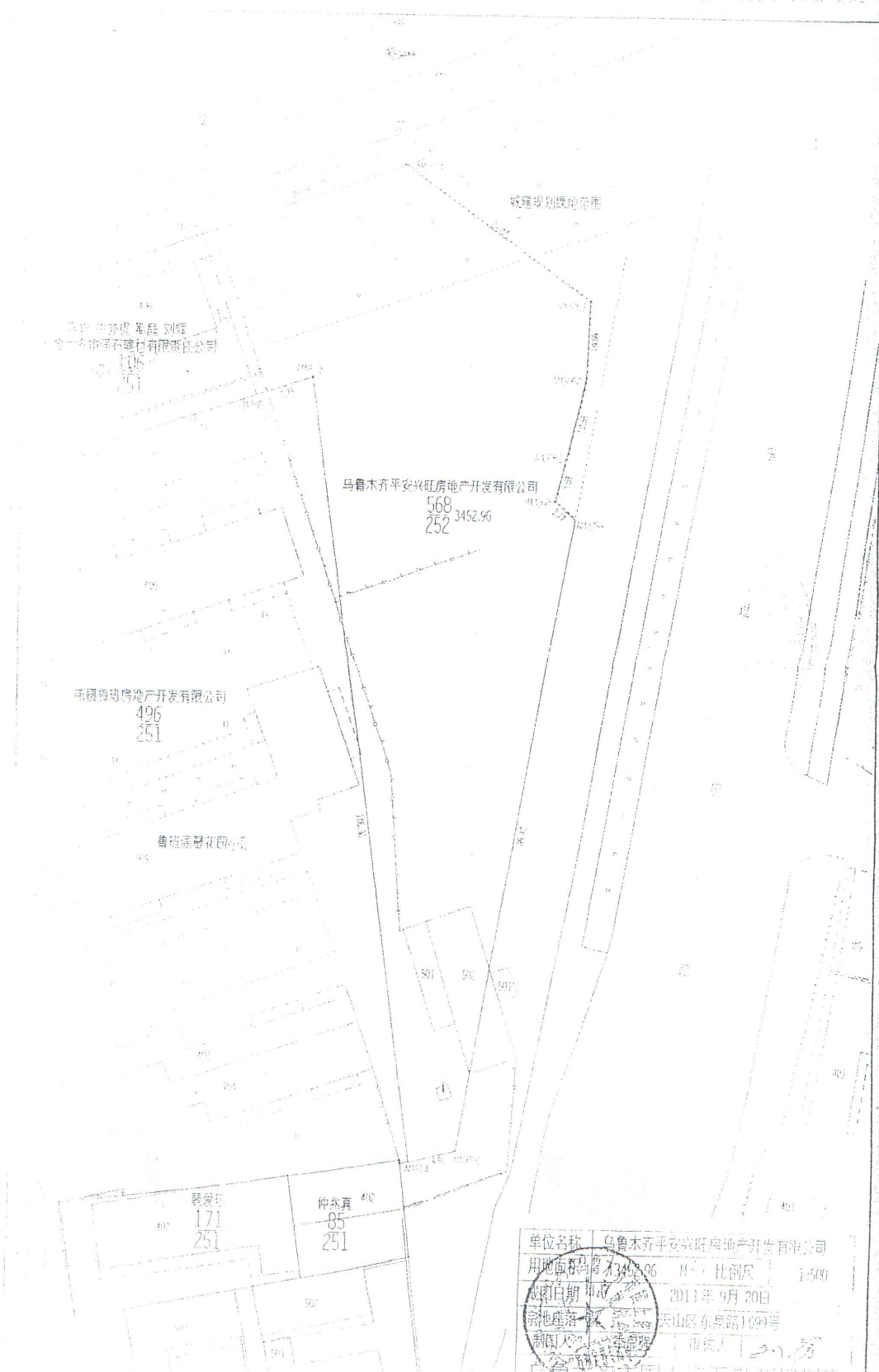






401-039-00568

50.75 17.75 90.50-52.75



单位名称	乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司		
用地面积	3452.96	比例尺	1:500
编制日期	2011年9月20日		
编制地点	天山区东泉路109号		
编制人	李德强		



قۇرۇلۇش بۆلۈمى

中华人民共和国

# قۇرۇلۇش بىلاڭلاش ئىجازەتنامىسى 建设工程规划许可证

بىلاڭلاش نومۇرى: 650102201100756  
بىلاڭلاش نومۇرى: 建字第

مۆھۈر: قۇرۇلۇش بۆلۈمى، قۇرۇلۇش بىلاڭلاش ئىجازەتنامىسى بۆلۈمى، قۇرۇلۇش بىلاڭلاش ئىجازەتنامىسى بۆلۈمى، قۇرۇلۇش بىلاڭلاش ئىجازەتنامىسى بۆلۈمى، قۇرۇلۇش بىلاڭلاش ئىجازەتنامىسى بۆلۈمى.

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

بىلاڭلاش ئورگانى  
发证机关 乌鲁木齐市城市管理局

بىلاڭلاش ۋاقتى  
日期 二〇一一年六月二十二日

## 建设工程规划许可证附件

收文编号 201160574

证件编号 建字第650102201100756号

建设单位:	乌鲁木齐平安兴旺房地产有限公司										
项目名称:	底商住宅楼										
建设地址:	东四街										
工程名称:	建筑用途	住宅建筑	层数	总建筑面积 (M <sup>2</sup> )	高度(米)	地上	地下	合联层	地上	地下	地上
栋号:	底商住宅楼	1	2	9439.52	21.04	7334.65	1274.05	567.95	4.5	23.9	6.2

备注:  
1. 地下一层用途为车库，面积为45.12平方米。  
2. 内含社区用房面积474.44平方米，公厕45.12平方米。  
3. 内含商业面积566.8平方米。

总计: 栋数: ~1 栋  
总面积: 9439.52平方米

其中地上: 7334.65平方米  
含阳台1274.05平方米  
含联层567.95平方米  
地下: 2104.87平方米



# كارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلەرنىڭ تىجارەت كىشىسى

## 企业法人营业执照

(قوشۇمچە نۇسخىسى)  
 (副本)  
 رويخەت نومۇرى  
 注册号 650100050163940 1-1)

乌鲁木齐平安兴旺房地产开发有限公司  
 乌鲁木齐水磨沟区南湖东路北二巷66号龙润锦城住宅区A栋5层4单元  
 崔广华  
 捌佰万元人民币  
 捌佰万元人民币  
 有限责任公司(自然人独资)

许可经营项目: 无。一般经营项目: 房地产开发、经营。

قۇرۇلغان ۋاقتى  
 成立日期  
 تىجارەت مۇددىتى  
 营业期限

二零零九年九月十四日  
 二零零九年九月十四日

二零一九年九月十四日止

بىلۈپلىكىغا ئىگىلىگەن ئىشلار

1. وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، كارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىك سالامىتىنى ۋە قانداقلا تىجارەت ئىسپاتىمۇر.
2. وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، ئىسلىمى بۇنىغا ۋە قوشۇمچە نۇسخىسى دەپ ئاتىلىدۇ، ئىسلىمى نۇسخا بىلەن توشۇپ، نۇسخىسى ئۈچۈنلا قانۇن كۈچىگە ئىگە.
3. وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، ئەگەر ئىسلىمى نۇسخىسىنى كۆزگە چىلىقىدىغان ھالدا قوشۇن كىرەك.
4. وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، ئەگەر يالغاندىن باشقا، ئۇچۇرۇپ ئۇزۇن تىرىشكە، تىجارەتكە، ئارىپىتىگە، تۇتۇپ بېرىشكە بولىمايدۇ.
5. تىزىملىغان تۈرلەردە تۈزگۈرتىش بولسا، شىركەتنى تىزىملىغان ئىزگىلىك ئىزىم-ئىزىم ئۆزگەرتىش ئىشلىمىنى قىلىش، وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، ئەگەر ئالاقىدار تۈزگۈرتىش بولسا، ئالاقىدار تۈزگۈرتىش كىرەك.
6. ھەر يىلى 3 - ئاينىڭ 1 - كۈنىدىن 6 - ئاينىڭ 30 - كۈنىگىچە، يىللىق تەكشۈرۈشكە قاتنىشىشى كىرەك.
7. وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، بەگەر قانداقلا تىجارەت كىشىسىگە، مەھسۇلات تېپىشلاش بىلەن مۇناسىۋەتسىز تىجارەت پائالىيىتى بىلەن مۇناسىۋەتسىز بولىدۇ.
8. تىزىمدىن ئۆزگەرتىش، وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، ئەگەر ئىسلىمى نۇسخىسى بىلەن قوشۇمچە نۇسخىسى ئالاقىدار تۈزگۈرتىش كىرەك.
9. وىكارخانا تىپىدىكى قانۇنىي ئىگىلىرىنىڭ تىجارەت كىشىسىگە، يەنى ياكى يېزىلغان كىتەپ، شىركەتنى تىزىملىغان ئىزگىلىك كۆرسىتىش بىلەن ئۆزگەرتىش، ئۇنىڭدا تۈزگۈرتىش ئىشلىمىنى قىلىش كىرەك.

### 须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化时，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当向公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

二零一九年三月三十日报送  
 年度检验资料 不再另行通知。

