

房地产估价报告

(新华利安(2016)字第350号)

估价项目名称:新疆乐百强房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区和田东街18号的五间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

汪建国 注册房地产估价师 6619970020

估价报告出具日期:二零一六年十一月十五日

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：为委托方核实估价对象于2012年12月14日的市场价值提供科学、公正的价值参考。

二、估价对象：估价对象为新疆乐百强房地产开发有限公司位于乌鲁木齐市沙依巴克区和田东街18号的五间商业房地产。根据《乌鲁木齐市中级人民法院评估委托书》（（2016）新01执字第562号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》、《房屋所有权证》等记载信息如下：

房屋登记信息一览表

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	共有情况	登记时间	规划用途	总层数	所在层数	产别	结构	产权来源	建筑面积(平方米)
1	乌房权证沙依巴克区字第2012364864号	新疆乐百强房地产开发有限公司	沙依巴克区和田东街18号1栋1层01	单独所有	2012/7/6	商业用房	6	1	有限产	钢筋混凝土结构	拍卖	115.79
2	乌房权证沙依巴克区字第2012365050号	新疆乐百强房地产开发有限公司	沙依巴克区和田东街18号1栋1层02	单独所有	2012/7/6	商业用房	6	1	有限产	钢筋混凝土结构	拍卖	541.53
3	乌房权证沙依巴克区字第2012365049号	新疆乐百强房地产开发有限公司	沙依巴克区和田东街18号1栋1层03	单独所有	2012/7/6	商业用房	6	1	有限产	钢筋混凝土结构	拍卖	311.12
4	乌房权证沙依巴克区字第2012365048号	新疆乐百强房地产开发有限公司	沙依巴克区和田东街18号1栋1层04	单独所有	2012/7/6	商业用房	6	1	有限产	钢筋混凝土结构	拍卖	467.84
5	乌房权证沙依巴克区字第2012365047号	新疆乐百强房地产开发有限公司	沙依巴克区和田东街18号1栋1层05	单独所有	2012/7/6	商业用房	6	1	有限产	钢筋混凝土结构	拍卖	1194.12
6	合计											2630.4

在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》（乌国用（2012）第 0037730 号）记载，土地使用权人为新疆乐百强房地产开发有限公司；座落于沙依巴克区和田东街 18 号；地号为 0208600009；图号为 49.50-48.25；地类（用途）为商业、住宅用地；使用权类型为出让；终止日期为 2036-04-26；使用权面积为 5072.80 平方米，估计对象于价值时点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。目前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，地质条件较优，公共配套设施完备。截至价值时点，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：2012 年 12 月 14 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

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价（万元）
	单价（元/m ² ）	24808	
估价结果	总价（万元）	6525.4963	
	单价（元/m ² ）	24808	

房地产单价：¥24808 元每平方米

大写金额：人民币贰万肆仟捌佰零捌元每平方米

房地产总价：¥6525.4963 万元

大写金额：人民币陆仟伍佰贰拾伍万肆仟玖佰陆拾叁元整

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、本次评估价值仅为委托方核实估价对象于 2012 年 12 月 14 日的市场价值提供科学、公正的价值参考，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、结合本次估价目的及委托方相关要求，本次评估价值时点为 2012 年 12 月 14 日，本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取的阐述等均以此价值时点为准。

5、估价对象于价值时点为已建成商业用房，于现场勘查日为在建工程，本次评估价值为估价对象于价值时点的价值，提醒报告使用者注意。

八、致函日期：二零一六年十一月十五日。

法定代表人






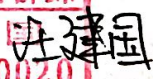
新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一六年十一月十五日



差部分及受影响部分无效。

九、参加本此估价的注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006 		2016.11.15
汪建国	6619970020 		2016.11.15



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak017-09887

根据新疆乐百强房地产开发有限公司向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	新疆乐百强房地产开发有限公司		证件号	
房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层01			
所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第2012364864号			
所有权人	新疆乐百强房地产开发有限公司	房屋性质	存量房产	
登记日期	2012年07月06日	建筑面积	115.79	
房产状态	当前手	建成年份		
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	农十三师红星金融服务有限公司	他项权证	乌房沙依巴克区他字第2012348951号
	债券数额	1700000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2012年12月14日	约定期限	2012年12月12日至2014年12月11日
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层01		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执562号	
	查封法院		中级人民法院	
	查封期限		2016年06月08日至2019年06月07日	
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层01		

本次查询结果共 1 条

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。

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。

该记录申请查询用途为 其他。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak017-09888

根据新疆乐百强房地产开发有限公司向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	新疆乐百强房地产开发有限公司		证件号	
房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层02			
所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第2012365050号			
所有权人	新疆乐百强房地产开发有限公司	房屋性质	存量房产	
登记日期	2012年07月06日	建筑面积	541.53	
房产状态	当前手	建成年份		
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	农十三师红星金融服务有限公司	他项权证	乌房沙依巴克区他字第2012348950号
	债券数额	8300000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2012年12月14日	约定期限	2012年12月12日至2014年12月11日
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层02		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执562号	
	查封法院		中级人民法院	
	查封期限		2016年06月08日至2019年06月07日	
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层02		



本次查询结果共 1 条

- 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。
- 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。

该记录申请查询用途为 其他。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak017-09889

根据新疆乐百强房地产开发有限公司向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	新疆乐百强房地产开发有限公司		证件号	
房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层03			
所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第2012365049号			
所有权人	新疆乐百强房地产开发有限公司	房屋性质	存量房产	
登记日期	2012年07月06日	建筑面积	311.12	
房产状态	当前手	建成年份		
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	农十三师红星金融服务有限公司	他项权证	乌房沙依巴克区他字第2012348949号
	债券数额	4740000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2012年12月14日	约定期限	2012年12月12日至2014年12月11日
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层03		
查封状况	查封文件及文号	(2016)新01执562号		
	查封法院	中级人民法院		
	查封期限	2016年06月08日至2019年06月07日		
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层03		

本次查询结果共 1 条

- 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。
- 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。

该记录申请查询用途为 其他。





乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak017-09890

根据新疆乐百强房地产开发有限公司向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	新疆乐百强房地产开发有限公司		证件号	
房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层04			
所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第2012365048号			
所有权人	新疆乐百强房地产开发有限公司	房屋性质	存量房产	
登记日期	2012年07月06日	建筑面积	467.84	
房产状态	当前手	建成年份		
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	农十三师红星金融服务有限公司	他项权证	乌房沙依巴克区他字第2012348948号
	债券数额	7110000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2012年12月14日	约定期限	2012年12月12日至2014年12月11日
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层04		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执562号	
	查封法院		中级人民法院	
	查封期限		2016年06月08日至2019年06月07日	
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层04		
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 其他。



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak017-09891

根据新疆乐百强房地产开发有限公司向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	新疆乐百强房地产开发有限公司		证件号	
房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层05			
所有权证号	乌房权证沙依巴克区字第2012365047号			
所有权人	新疆乐百强房地产开发有限公司	房屋性质	存量房产	
登记日期	2012年07月06日	建筑面积	1194.12	
房产状态	当前手	建成年份		
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	农十三师红星金融服务有限公司	他项权证	乌房沙依巴克区他字第2012348947号
	债券数额	18150000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2012年12月14日	约定期限	2012年12月12日至2014年12月11日
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层05		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新01执562号	
	查封法院		中级人民法院	
	查封期限		2016年06月08日至2019年06月07日	
	房屋坐落	沙依巴克区和田东街18号1栋1层05		

本次查询结果共 1 条

- 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。
- 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。

该记录申请查询用途为 其他。

