

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：沙湾县人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对（2019）新 4223 执 1546、1547 号案中位于新疆维吾尔自治区塔城地区沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室等 20 处涉案房地产价值进行评估

估价委托人：沙湾县人民法院

房地产估价机构：新疆中创信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗炳章（注册号：6520040066）

杨和江（注册号：6520150011）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月十二日

估价报告编号：中创信估价字(2020)4-45-1 号

致估价委托人函

沙湾县人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象是位于新疆维吾尔自治区塔城地区沙湾县三道河子镇31区交通路36栋108室等20处房地产（以下简称估价对象），用途为商业、住宅。财产范围是房屋（建筑面积合计为3575.80平方米）及对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。房地产1至4房屋所有权人和土地使用权人均为姚桂玲，权利主体一致，房地产5至20房屋所有权人和土地使用权人均为新疆百乐房地产发展有限责任公司，权利主体一致；估价对象存在抵押情况，不确定是否存在查封、出租情况，权属状况详细分析详见房地产估价结果报告的估价对象部分。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日二〇二〇年四月十三日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用收益法、比较法、成本法作为基本方法确定房地产市场价值。

六、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估

价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2020 年 4 月 13 日的市场价值为人民币 20379915 元，大写：人民币贰仟零叁拾柒万玖仟玖佰壹拾伍元整，单位价格详见评估明细表（表 1）。

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人

二〇二〇年五月十二日



表 1 沙湾县人民法院委托新疆中创信房地产评估有限公司对 (2019) 新 4223 执 1546、1547 号案中位于新疆维吾尔自治区塔城地区沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室等 20 处涉案房地产价值评估明细表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	用途	结构	所在层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (元)
房地产 1	姚桂玲	沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室	沙湾县房权证沙政字第 000018499 号	商业	砖混	1	56.21	12906	725446
房地产 2	姚桂玲	沙湾县三道河子镇 31 区沙城南路 41 栋-102 室	沙湾县房权证沙政字第 000017944 号	商业	砖混	-1	52.34	11317	592332
房地产 3	姚桂玲	沙湾县三道河子镇 31 区沙城南路 41 栋 102 室	沙湾县房权证沙政字第 000017945 号	商业	砖混	1	50.24	11317	568566
房地产 4	姚桂玲	沙湾县三道河子镇 58 区交通路 75 栋	沙湾县房权证沙政字第 00024837 号	住宅	钢混	1 至 2	253.34	8148	2064214
房地产 5	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 201 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	66.39	6146	408033
房地产 6	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 202 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	66.39	6146	408033
房地产 7	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 204 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	66.39	6146	408033
房地产 8	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 205 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	66.39	6146	408033
房地产 9	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 207 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 10	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 208 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 11	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 209 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 12	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 210 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 13	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 211 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 14	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 212 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 15	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 213 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749

房地产 16	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 214 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 17	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 216 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	82.94	6146	509749
房地产 18	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 217 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	63.23	6146	388612
房地产 19	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋 218 室	沙湾县房权证沙政字第 00026053 号	商业	钢混	2	47.42	6146	291443
房地产 20	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋-101 室	沙湾县房权证沙政字第 00026333 号	商业	钢混	-1	2041.00	4669	9529429
合计							3575.80		20379915

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇二〇年五月十二日

目 录

一、 估价师声明.....	7
二、 估价的假设和限制条件.....	8
(一) 一般假设.....	8
(二) 未定事项假设.....	8
(三) 背离事实假设.....	9
(四) 不相一致假设.....	9
(五) 依据不足假设.....	10
(六) 估价报告使用限制条件.....	10
三、 估价结果报告.....	12
(一) 估价委托人.....	12
(二) 房地产估价机构.....	12
(三) 估价目的.....	12
(四) 估价对象.....	12
(五) 价值时点.....	20
(六) 价值类型.....	21
(七) 估价原则.....	21
(八) 估价依据.....	22
(九) 估价方法.....	23
(十) 估价结果.....	26
(十一) 注册房地产估价师.....	26
(十二) 实地查勘期.....	27
(十三) 估价作业期.....	27
(十四) 估价报告应用的有效期.....	27
四、 附 件.....	27
(一) 估价对象位置图.....	28
(二) 估价对象实地查勘照片.....	29
(三) 沙湾县人民法院评估委托书复印件.....	37
(四) 估价对象产权证书复印件.....	41
(五) 估价对象房屋他项权证复印件.....	71
(六) 房地产估价机构资质证书复印件.....	76
(七) 房地产估价机构营业执照复印件.....	77
(八) 注册房地产估价师资格证书复印件.....	78

一、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章（注册号：6520040066）、杨和江（注册号：6520150011）郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2020年4月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

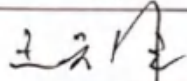
6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料，未经估价委托人书面同意，不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2020年5月12日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2020年5月12日

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津			2020年5月12日

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、具有一个公开的、比较活跃和发达的房地产市场。
- 2、注册房地产估价师实地查勘仅限于对外观、使用状况、区域状况的一般性查看，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，估价对象已获取房屋所有权证书，故假设估价对象按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的。
- 3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，若有需要，希望估价报告的使用者聘请这方面的专家进行鉴定和检测。
- 4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）记载建筑面积大体相当。
- 5、估价对象在剩余使用年限内能持续使用和利用。
- 6、为达成合理成交价并使交易完成，需要有一个较充裕的推销和谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态都是相对不变的。
- 7、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 8、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 9、估价对象是一栋整体房地产中的局部，故本估价是以估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用、分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施为假设条件之一。
- 10、本次评估根据估价对象的现状对估价对象进行描述和价值测算，特提请报告使用者和意向取得者关注估价对象实际规划限制条件，若与现状不符估价结果应做调整甚至重新估价。

（二）未定事项假设

1、本次评估不确定估价对象是否存在查封情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封。

2、本次评估不确定估价对象是否存在出租情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权，故本次评估假定估价对象无租赁权和用益物权。

3、根据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）和当事人提供的相关产权资料，本次评估所必须的房屋用途、建筑面积、土地用途等事项都很明确，故无其他未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据当事人提供的房屋他项权证，估价对象在价值时点存在抵押情况，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有的担保物权、其他法定优先受偿权因素，故本次评估假定估价对象无担保物权和其他优先受偿权。

2、虽然估价对象是被法院执行，本次估价价值类型为市场价值，故本次估价假定估价对象无强迫出售的情况。

（四）不相一致假设

1、根据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）显示：房地产 1 位于沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室、房地产 2、3 位于沙湾县三道河子镇 31 区沙城南路 41 栋-102 室、102 室、房地产 4 位于沙湾县三道河子镇 58 区交通路 75 栋、房地产 5 至 20 沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋；经估价人员于 2020 年 4 月 13 日由委托人、当事人带领实地查勘：房地产 1 位于沙湾县世纪大道南路 2-37 号、房地产 2、3 位于沙湾县星光街 8-19 号、星光街 8-22 号、房地产 4 位于沙湾县人民路 6 号德盛园小区、房地产 5 至 20 沙湾县世纪大道 48 号百乐名品广场；故本次评估假定评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）显示地址

与实地查勘地址均为估价对象实际地址，否则应重新指认现场，重新进行评估。

2、根据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）显示：房地产 5 至 20 房屋所有权人为新疆百乐房地产发展有限责任公司，当事人提供的房屋他项权证显示：房地产 5 至 20 房屋所有权人为沙湾县百乐房地产开发有限责任公司，估价人员通过天眼查系统查询，上述公司名称同为一个公司的不同时期下的名称，本次评估按沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）显示产权人名称进行描述及罗列。

（五）依据不足假设

1、估价委托方提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，估价人员亦进行了尽职的调查，故本次评估中无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制条件

1、本估价报告和估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产司法拍卖等房地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故确定从意向取得者角度进行估价，而不是从房地产权利人角度进行估价。

3、报告使用者是委托方即沙湾县人民法院。

4、自估价报告出具之日起，估价报告使用期限为一年，有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本报告出具的价值是房地产价值，即为建筑物及其占用范围内的土地价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。

6、本报告出具的价值是单宗房地产价值，本报告以一个房号计为一宗房

地产。

7、任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

8、本报告估价结果未考虑未来市场风险及短期强制处分和短期变现等特殊因素对房地产价值的不良影响。

9、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

10、估价报告中所使用的货币单位均为人民币，所有房屋面积无特殊说明情况下均为建筑面积。

11、本次评估房地产总价的单位为元，采用四舍五入保留至元。

12、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

13、本次估价对象由当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

14、本报告有关估价对象权属的描述均依据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新4223执1546、1547号）等资料，本报告关于估价对象权属的描述不作为对估价对象权属确认的依据。

15、估价结果未考虑估价对象及其权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

16、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时，请通知本公司进行更正。

新疆中创信房地产评估有限公司

二〇二〇年五月十二日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：沙湾县人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：新疆乌鲁木齐市天山区人民路 151 号君泰大厦 1 栋 22 层
22-23A1 室

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证 2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象概况

估价对象是位于新疆维吾尔自治区塔城地区沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室等 20 处房地产（以下简称估价对象），用途为商业、住宅。财产范围是房屋（建筑面积合计为 3575.80 平方米）及对应的分摊土地使用权，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产，也不包含债权债务、特许经营权等其他财产。房地产 1 至 4 房屋所有权人和土地使用权人均为姚桂玲，权利主体一致，房地产 5 至 20 房屋所有权人和土地使用权人均为新疆百乐房地产发展有限责任公司，权利主体一致；估价对象存在抵押情况，不确定是否存在查封、出租情况，权属状况详细分析详见下文权益状况分析。

2、估价对象基本状况

①建筑物基本情况

房地产 1 是位于沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室（世纪大道南路 2-37 号）的 1 宗商业房地产，根据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案

号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）及当事人提供的房屋产权证复印件记载和估价人员实地查勘确定：房地产 1 所在楼宇位于世纪大道南路与乌鲁木齐东路十字路口东南角，呈 L 型（-1 至 2 层为商业），具体位置详见图 1，房地产 1 位于该楼宇 1 层临世纪大道南路的沿街商铺，房屋所有权人为姚桂玲，单独所有，产证号为沙湾县房权证沙政字第 000018499 号，用途为商铺，砖混结构，房屋总层数为地下 1 层、地上 6 层，房地产 1 位于第 1 层（临街面有台阶上 1 层，1 层门前设有走廊（宽度约为 1.2 米）通往每户），标准层高，成新率一般（建筑年代为 2000 年），房地产 1 建筑面积为 56.21 平方米，户型方正，临街宽度为 3.30 米，临街深度为 15.30 米；截至价值时点作为弗莱三元店使用，经营状况良好，房屋外墙面贴瓷砖，进户门为玻璃地弹门，窗户为塑钢窗；室内天棚刷乳胶漆，内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖；房屋有正常的维护，使用状况良好，设施设备状况良好。

房地产 2、3 是位于沙湾县三道河子镇 31 区沙城南路 41 栋（星光街 8-19 号、星光街 8-22 号）的共计 2 宗商业房地产，根据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新 4223 执 1546、1547 号）及当事人提供的房屋产权证复印件记载和估价人员实地查勘确定：房地产 2、3 所在楼宇位于星光街北侧，呈长方型（-1 至 2 层为商业），具体位置详见图 1，房地产 1 是位于该楼宇临星光街的负 1 层商铺、房地产 3 是位于该楼宇临星光街的 1 层商铺，房屋所有权人均为姚桂玲，单独所有，产证号为沙湾县房权证沙政字第 000017944、000017945 号，用途为商铺，砖混结构，房屋总层数为地下 1 层、地上 6 层，房地产 2 位于负 1 层（临街面有台阶下负 1 层，负 1 层门前设有走廊（宽度约为 1.2 米）通往每户），房地产 3 位于第 1 层（临街面有台阶上 1 层，1 层门前设有走廊（宽度约为 1.2 米）通往每户），标准层高，成新率一般（建筑年代为 2001 年），房地产 2 建筑面积为 52.34 平方米，房地产 3 建筑面积为 50.24 平方米，户型方正，房地产 2、3 临街宽度均为 4.2 米，临街深度均为 10.8 米；截至价值时点作为七波辉（房地产 2）、路豹童鞋（房地产 3）使用，经营状况良好，房屋外墙面贴瓷砖，进户门为玻璃地弹门，窗户为塑钢窗；室内天棚刷乳胶漆，内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖；房屋有正

常的维护，使用状况良好，设施设备状况良好。



图1 房地产1至3所在楼宇俯瞰图

房地产4是位于沙湾县三道河子镇58区交通路(人民路6号德盛园小区)75栋1至2层的1宗成套住宅房地产。根据沙湾县人民法院提供的评估委托书(案号:(2019)新4223执1546、1547号)及当事人提供的房屋产权证复印件记载和估价人员实地查勘确定:房地产4所在德盛园小区共由4幢别墅组成,其中2幢双拼别墅,2幢独栋别墅,房地产4位于从南至北第一栋双拼别墅西边户,具体位置详见图2,房屋所有权人为姚桂玲,单独所有,产证号为沙湾县房权证沙政字第00024837号,用途为住宅,房屋证载总层数为地上2层,实地总层数为地下1层、地上3层,房地产4位于负1至2层,其中1层作为客厅、餐厅、厨房使用,2层作为卧室、书房使用,负1层作为家庭影院、客房、杂物间使用,配有阁楼(第3层)和晒台,小区楼间距大,采光条件好,成新率较新,房地产4证载建筑面积为253.34平方米(1至2

层)。小区大门临人民路，小区停车位充足，能满足业主停车需求，小区绿地多，环境优。房屋外墙为干挂大理石，进户门为防盗门，窗户为断桥铝窗；客厅及餐厅天棚为石膏吊顶、卧室天棚为石膏吊顶，内墙面喷真石漆，地面铺地砖或木地板；厨房及卫生间天棚为集成吊顶，内墙面贴瓷砖，地面铺地砖；卧室门采用木门，厨房及卫生间门采用木门；房屋有正常的维护，使用状况良好，设施设备状况良好。

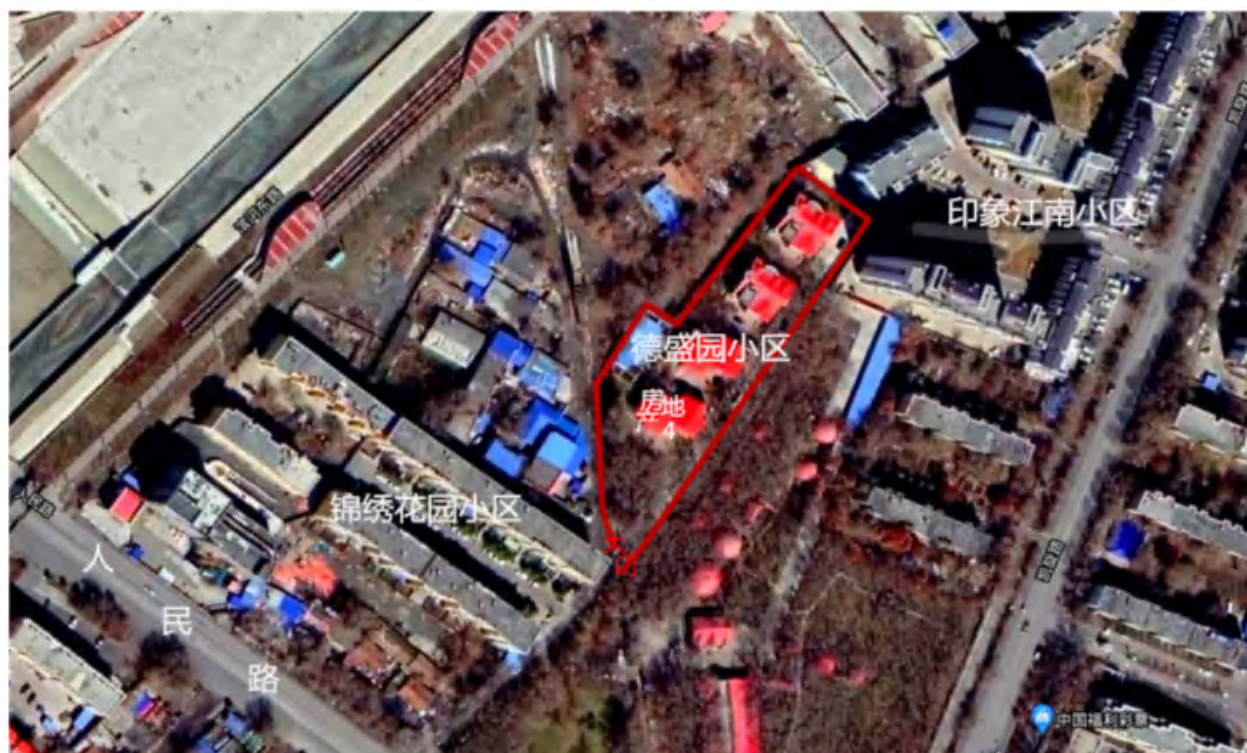


图2 房地产4所在德盛园小区俯瞰图

房地产5至20是位于沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋（世纪大道48号百乐名品广场）2层部分、-1层整层的共计16宗商业房地产，具体房号详见表2，根据沙湾县人民法院提供的评估委托书（案号：（2019）新4223执1546、1547号）和估价人员实地查勘确定：房地产5至20所在楼宇位于世纪大道东侧，呈长方型（-1至2层为商业），具体位置详见图3。房地产5至19是位于该楼宇2层的部分商铺（共计15宗）、房地产20是位于该楼宇负1层的整层商铺（共计1宗），房屋所有权人均为新疆百乐房地产发展有限责任公司，单独所有，产证号为沙湾县00026333、沙湾县房权证沙政字第00026053号，实际用途为商铺，钢混结构，房屋总层数为地下1层、地上6层，房地产5至19位于第2层（临街面1层两边各设有一个楼梯间（临街宽

度约为 1.8 米) 通往 2 层, 2 层门前设有走廊(宽度约为 2.5 米) 通往每户), 标准层高, 成新率一般。房地产 20 位于负 1 层(临街面 1 层设有单独的楼梯间(临街宽度约为 7.5 米), 层高约为 4.2 米, 成新率一般。房地产 5 至 20 建筑面积合计为 3163.67 平方米, 具体详见表 2, 户型方正, 截至价值时点房地产 5 至 19 作为溢思广告、含羞草养生会所、丽妍美容养生馆、伊人美容美体养生会所、伊人饰品、美动全城美容美发养生会所、桎泽美容美发养生会所、肠润养生馆、沙湾县康平医疗器械销售有限公司、沙湾县康平医疗器械销售有限公司、暂之密工作室、玫琳凯等使用, 房地产 20 整体作为明珠购物



图 3 房地产 5 至 20 所在楼宇俯瞰图

广场使用, 经营状况良好, 房屋外墙面贴瓷砖, 进户门为玻璃地弹门, 窗户为塑钢窗; 室内天棚刷乳胶漆, 内墙面刷乳胶漆, 地面铺地砖; 房屋有正常的维护, 使用状况良好, 设施设备状况良好。

估价对象基本状况详见下表:

表2 估价对象房屋基本状况表

序号	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	用途	结构	所在层数	建筑面积(m ²)	备注
房地产1	姚桂玲	沙湾县三道河子镇31区 交通路36栋108室	沙湾县房权证沙政 字第000018499号	商业	砖混	1	56.21	弗莱三元店
房地产2	姚桂玲	沙湾县三道河子镇31区 沙城南路41栋-102室	沙湾县房权证沙政 字第000017944号	商业	砖混	-1	52.34	七波辉
房地产3	姚桂玲	沙湾县三道河子镇31区 沙城南路41栋102室	沙湾县房权证沙政 字第000017945号	商业	砖混	1	50.24	路豹童鞋
房地产4	姚桂玲	沙湾县三道河子镇58区 交通路75栋1至2层	沙湾县房权证沙政 字第00024837号	住宅	钢混	1至2	253.34	自用
房地产1至4小计							412.13	
序号	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	用途	结构	所在层数	建筑面积(m ²)	备注
房地产5	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋201室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	66.39	空置
房地产6	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋202室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	66.39	空置
房地产7	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋204室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	66.39	溢思广告
房地产8	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋205室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	66.39	含羞草养生会所
房地产9	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋207室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	82.94	丽妍美容养生馆
房地产10	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋208室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	82.94	伊人美容美体养生 会所
房地产11	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋209室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	82.94	伊人饰品
房地产12	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋210室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	2	82.94	美动全城美容美发 养生会所
房地产13	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋211室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	82.94	恒泽美容美发养生 会所
房地产14	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋212室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	82.94	肠润养生馆
房地产15	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋213室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	82.94	沙湾县康平医疗器 械销售有限公司
房地产16	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋214室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	82.94	沙湾县康平医疗器 械销售有限公司
房地产17	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋216室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	82.94	哲之密工作室
房地产18	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋217室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	63.23	玫琳凯
房地产19	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋218室	沙湾县房权证沙政 字第00026053号	商业	钢混	2	47.42	玫琳凯
房地产20	新疆百乐房地产发展 有限责任公司	沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋-101室	沙湾县房权证沙政 字第00026333号	商业	钢混	-1	2041.00	明珠购物广场
房地产5至20小计							3163.67	
合计							3575.80	

②土地基本情况

根据当事人提供的土地使用权证书（沙国用（2003）字第000002384号）记载：房地产1所在宗地，地类（用途）为商业服务业用地，使用权类型为

出让，地号为 020110，图号为 10.0-09.5，土地使用权终止日期为 2040 年 4 月 2 日，截止价值时点剩余土地使用年限 19.97 年，使用权面积为 3715.70 平方米。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。所在宗地东至：客运站家属区；南至：新华书店；西至：世纪大道；北至：乌鲁木齐东路，具体界限以宗地图为准。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

根据当事人提供的土地使用权证书（沙国用（2005）字第 000003617 号，大证）记载：房地产 2、3 所在宗地，地类（用途）为综合用地，使用权类型为出让，地号为 020100029，图号为 10.0-09.5，土地使用权终止日期为 2040 年 9 月 27 日，截止价值时点剩余土地使用年限 20.46 年，共有宗地使用权面积为 1650.06 平方米。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。所在宗地东至：茶畜公司家属院；南至：星光街；西至：茶畜公司办公楼；北至：茶畜公司院，具体界限以宗地图为准。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

根据当事人提供的土地基本情况调查结果记载：房地产 4 所在宗地，地类（用途）为住宅用地，使用权类型为出让，地号为 0502000151-4，图号为 4909.50-510.50，土地使用权终止日期为 2042 年 12 月 24 日，截止价值时点剩余土地使用年限 22.67 年，分摊土地使用权面积为 509.04 平方米；房地产 4 为分摊土地无具体的宗地四至，房地产 4 所在小区四至为东至：绿地；南至：锦绣花园小区；西至：空置；北至：印象江南小区。房地产 4 所在地块土地形状规则，注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通

气、通暖、场地平整)和宗地内“七通一平”(通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整)。周边已建有成片商业、住宅楼,且已正常使用多年,故工程地质条件稳定,能满足房地产建设的需要,土壤为砂砾土,对房地产的利用无不良影响。

根据当事人提供的国有土地使用权出让合同复印件记载:房地产5至20所在宗地,地类(用途)为商业用地,使用权类型为出让,宗地编号为050300001,土地使用权起始日期为2007年9月4日,土地使用权出让年期为40年,截止价值时点剩余土地使用年限27.39年,共有宗地使用权面积为2548.92平方米,房地产5至20为分摊土地无具体的宗地四至,房地产5至20所在楼宇四至为东至:沙湾县第五中学;南至:商业楼;西至:世纪大道;北至:金沙湾商业街。房地产5至20所在地块土地形状规则。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦,土地开发程度达到宗地外“七通一平”(通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整)和宗地内“七通一平”(通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整)。周边已建有成片商业、住宅楼,且已正常使用多年,故工程地质条件稳定,能满足房地产建设的需要,土壤为砂砾土,对房地产的利用无不良影响。

3、估价对象权属状况

根据沙湾县人民法院提供的评估委托书(案号:(2019)新4223执1546、1547号)及当事人提供的房屋产权证复印件记载:房屋所有权人分别为姚桂玲(房地产1至4)、沙湾县百乐房地产开发有限责任公司(房地产5至20),单独所有,产证号详见表2,建筑面积合计为3575.80平方米,具体详见表2;根据当事人提供的房屋他项权证记载估价对象存在抵押情况,房屋他项权人为新疆沙湾农村商业银行股份有限公司,房屋所有权人为姚桂玲、沙湾县百乐房地产开发有限责任公司,抵押方式为一般抵押,登记时间为2015年2月6日;根据估价人员实地查勘,不确定估价对象是否存在查封、出租情况,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求,人民法院书面说明依法将拍卖房地产上原有租赁权和用益物权除去后进行拍卖的,评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有租赁权和用益物权,故本次评估假定估价对

象无租赁权和用益物权；房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖房地产原有查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，故本次评估假定估价对象无查封。估价对象其他权益状况详见估价假设和限制条件。

4、估价对象区位状况

房地产 1 位于沙湾县三道河子镇 31 区交通路 36 栋 108 室（世纪大道南路 2-37 号）、房地产 2、3 位于沙湾县三道河子镇 31 区沙城南路 41 栋（星光街 8-19 号、星光街 8-22 号）、房地产 5 至 20 位于沙湾县三道河子镇 43 区沙城南路 14 栋（世纪大道 48 号百乐名品广场），地处沙湾县中心城区商业圈。周边有沙湾县政府、金沙湾商业步行街、塔城沙湾鑫东方大酒店、亚星商城、团结商场、新华书店、惠民百货城、新华家具城、翔龙家电城、新世纪购物中心、世纪大道地下商业街等物业，同级别商业聚集度高，商服繁华程度优；区域内有世纪大道、星光街、少年路、教育路、乌鲁木齐东路等道路，主干道、次干道纵横交错，对外交通条件便捷；区域内出租车通行数量较多，通 2、5、6 路等公交线路，交通便利度较优；所在区域人流量和车流量较大，商服繁华程度高，公共交通便利度优，对外交通条件较便捷，区位状况总体为优。

房地产 4 位于沙湾县三道河子镇 58 区交通路（人民路 6 号德盛园小区），估价对象位于该小区的南部。估价对象距沙湾县新客运站约 3800 米（步行距离），距沙湾县人民医院约 1400 米（步行距离），凯旋广场约 800 米（步行距离），周边车流量、人流量一般，商业聚集一般，商服繁华程度一般。区域有凯旋路、人民路等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；区域内有较多出租车通行，通 2、3 路等公交线路，公共交通条件较优。周边有沙湾县人民医院、凯旋广场、沙湾县新客运站、中国建设银行、中国工商银行、沙湾农商银行等，公共基础设施和生活服务设施较优。周边有沙湾县第三中学、沙湾县第五中学、沙湾县第四小学，教育配套实施较优。小区配有地面停车位，停车位较多，能满足停车需求；小区绿地多，居住环境优；综上所述，估价对象所在区位状况整体较优。

（五）价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇二〇年四月十三日。

（六）价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格。

本次估价结果包括土地使用权价值，包含房屋现状室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

（七）估价原则

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下，结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价应当以估价对象在合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场情况停止在某一时点上，同时估价对象的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，在同等条件下对估价对象的结果不得明显偏离类似房地产的正常价格。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下

的价值或价格的原则；最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

6、供需原则：在完全的市场竞争中，一般商品的价格受需求与供给关系的影响。由于房地产与一般商品相比，具有特殊的人文和自然特征，其地理位置的固定性与差异性，决定了房地产市场的区域性。因此，供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力，而形成了自己的供求规律，房地产价格不是在完全竞争的市场中形成，而是在不完全竞争的市场中形成。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（《全国人民代表大会常务委员会关于修改，〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正）

（3）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

（4）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行）

（5）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

（6）《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）

（7）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法释[2007]5号）

（8）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）

(9) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》
(法释[2004]16号)

(10) 《最高人民法院关于确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释
[2018]15号)

(11) 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与
土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权
评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作
规范》的通知》(法办[2018]273号)

(12) 沙湾县人民法院评估委托书(2019)新4223执1546、1547号

(13) 其他

2、本次估价采用的技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、委托方和当事人提供的有关资料

4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

5、其他

(九) 估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),估价方法适用性分析,应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。注册房地产估价师认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),估价对象的特点及本次估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,最终选用收益法、比较法、成本法求取估价对象价值。主要基于以下几方面的考虑:

(1) 估价对象所处区域房地产整体交易的价格可作为直接和客观的反映估价对象市场价值,选取比较法也最具说服力;考虑到区域内商业房地产类似成交案例较少,且从意向取得者角度考虑的应为商业房地产的未来收益,

故未选用比较法评估商业房地产；房地产 4 为联排别墅，类似房地产成交案例极少，但周边普通住宅成交案例较多，本次评采用比较法计算出该区域普通住宅的平均价格，再通过普通住宅和别墅价格比例关系确定房地产 4 比较价值。

(2) 房地产 1 至 3、房地产 5 至 20 用途为商业房地产，是具有客观收益的物业，房地产租赁市场活跃，房地产租金、出租率等资料可以调查获取，故选用收益法；房地产 4 为别墅用房，所在区域内没有类似房地产租赁案例，故未采用收益法。

(3) 房地产 4 为别墅用房，是可独立开发建设的整体房地产，对其进行开发建设的各项费用可以准确的测算，故选用成本法。

(4) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，在本次估价假设和限制条件下，估价对象无需进行开发和再开发，故不选用假设开发法。

2、估价技术思路

(1) 收益法：收益法是预测估价对象未来收益，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。

收益法采用净收益固定不变模式测算，与现实不符合，收益价值过低，不能客观反映估价对象价值；采用租金递增模式，租金假设增长时间过长，与实际情况也不符合，估价结果说服力不强；采用持有加转售模式，持有期一般在 5 到 10 年，持有期租金的变化情况和转售价值都可以比较准确的预测，根据房地产租赁市场的实际情况，可以合理的假设净收益发生在期初，这种测算模式和房地产市场实际情况高度一致，故本次选用持有加转售模式进行估价。

$$\text{计算公式: } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中 V—房地产收益价值； A_i —期间收益； V_t —期末转售收益；Y—平均报酬率；t—持有期

(2) 比较法的含义：比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对

象的价值或价格的方法。

比较法的具体步骤：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

比较法计算公式为：比准价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

(3) 成本法内涵：成本法是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。

成本法公式：本次采用房地分估求取估价对象价值，计算公式为：房地产价值＝房产价值＋土地价值。

1) 采用成本法测算估价对象房产价值：

根据实地查勘情况，结合评估人员对目前所掌握的同类工程的预算资料，考虑到房屋的结构、功能布局，依据全国统一建筑工程基础定额、全国统一安装工程预算定额、自治区补充预算定额、自治区建安工程费用定额、自治区建安工程定额解释、自治区建筑安装工程费用定额确定建设成本，通过查阅相关数据，对沙湾县房地产行业的进行调查分析综合确定管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润；通过年限法和观察法确定折旧；最后扣除折旧求取建筑物成本价值。

2) 采用比较法和基准地价系数修正法测算委估土地价值

①比较法的含义：比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象的价值或价格的方法。

比较法的具体步骤：a 收集交易实例；b 选取可比实例；c 建立比较基础；d 进行交易情况修正；e 进行市场状况调整；f 进行房地产状况调整；g 计算比较价值。

比较法计算公式为：比准价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区域状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调

②基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价系数修正法测算待估宗地地价计算公式如下： $V=Vlb \times (1 \pm \sum Ki) \times Kr \times Km \times (1 + Kk) \times (1 + Kq)$ ，式中：V—待估宗地土地价格；Vlb—该用途该级别的基准地价；Ki—宗地在第i个因素条件下的修正系数；Kr—容积率修正系数；Km—土地（剩余）使用年期修正系数；Kk—开发程度修正系数；Kq—期日修正系数（可参考乌鲁木齐市城市地价动态监测成果数据计算期日修正系数）

③根据基准地价系数修正法和比较法结果得出土地价值

（4）房地产1至3和房地产5至20根据收益法结果确定房地产价值，房地产4根据比较法、成本法结果确定房地产价值。

（十）估价结果

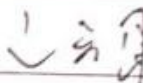
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，最终确定在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在2020年4月13日的市场价值为人民币20379915元，大写：人民币贰仟零叁拾柒万玖仟玖佰壹拾伍元整，单位价格详见评估明细表（表1）。

（十一）注册房地产估价师

1、注册房地产估价师

姓名	注册号	注册房地产估价师签章	日期
罗炳章	6520040066	中国注册房地产估价师 姓名 罗炳章 注册号 6520040066	2020年5月12日
杨和江	6520150011	中国注册房地产估价师 姓名 杨和江 注册号 6520150011	2020年5月12日

2、协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签字	日期
王天津			2020年5月12日

(十二) 实地查勘期

二〇二〇年四月十三日至二〇二〇年四月十三日。

(十三) 估价作业期

二〇二〇年四月十三日至二〇二〇年五月十二日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用有效期为一年，即从二〇二〇年五月十二日至二〇二一年五月十一日。

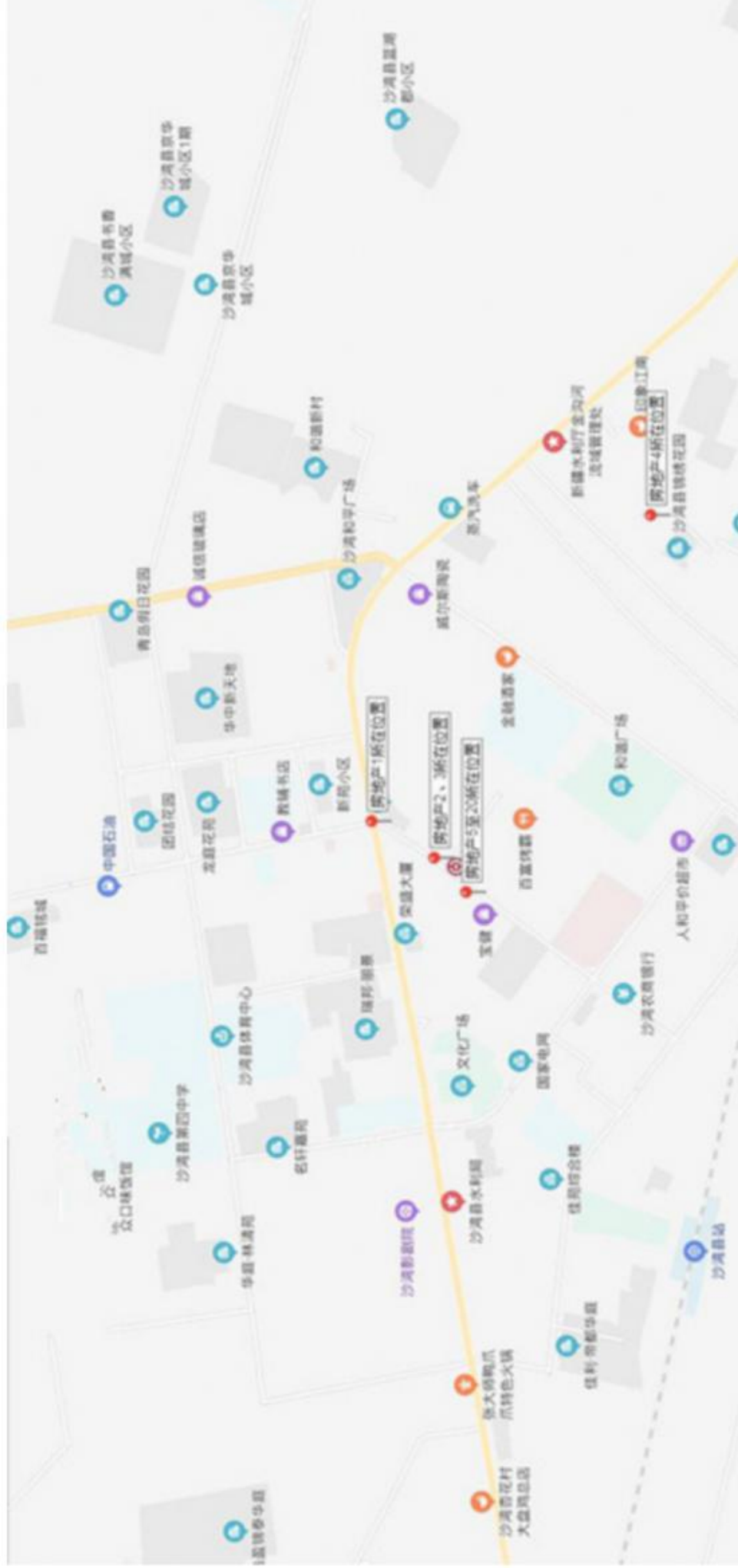
新疆中创信房地产评估有限公司

二〇二〇年五月十二日

四、附 件

- (一) 估价对象位置图
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 沙湾县人民法院评估委托书复印件
- (四) 估价对象产权证书复印件
- (五) 估价对象房屋他项权证复印件
- (六) 房地产估价机构资质证书复印件
- (七) 房地产估价机构营业执照复印件
- (八) 注册房地产估价师资格证书复印件

(一) 估价对象位置图



(二) 估价对象实地查勘照片

















室内
沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋216室



入户门
沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋217、218室



入户门
沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋217、218室



室内
沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋217、218室



室内
沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋-101室



室内
沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋-101室

(三) 沙湾县人民法院评估委托书复印件

沙湾县人民法院 委托书

(2019)新4223执1546、1547号

新疆中创信房地产评估有限公司：

我院在执行新疆沙湾农村商业银行股份有限公司与沙湾县百乐商贸有限责任公司,新疆百乐房地产发展有限责任公司,蔺耀勇,姚桂玲,蔺子桐 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。需评估的财产如下:

被执行人位于沙湾县三道河子镇房产,具体信息见附表。

附件:

1、表一



联系人: 吕鹏 联系电话: 18935813077

本院地址: 新疆沙湾县凯旋路7号

沙湾县人民法院(2019)新4223执1546、1547号案件评估财产清单

制表人: 吕鹏 制表时间: 2020年11月13日

序号	财物所有人	房产证号*	房产名称*	建筑面积	小区名称
1	姚桂玲	沙湾县房权证沙政字第000018499号	沙湾县三道河子镇31区交通路36栋108室	50.24	星光街
2	姚桂玲	沙湾县房权证沙政字第000017944号	沙湾县三道河子镇31区沙城南路41栋-102室	52.34	星光街
3	姚桂玲	沙湾县房权证沙政字第000017945号	沙湾县三道河子镇31区沙城南路41栋102室	50.24	星光街
4	姚桂玲	沙湾县房权证沙政字第00024837号	沙湾县三道河子镇58区交通路75栋	253.34	凯旋路风情园
5	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋201室	66.39	一中前门
6	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋202室	66.39	一中前门
7	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋204室	66.39	一中前门
8	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋205室	66.39	一中前门
9	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋207室	82.94	一中前门
10	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋208室	82.94	一中前门
11	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋209室	82.94	一中前门
12	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋210室	82.94	一中前门
13	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋211室	82.94	一中前门
14	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋212室	82.94	一中前门
15	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋213室	82.94	一中前门
16	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋214室	82.94	一中前门
17	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋216室	82.94	一中前门
18	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋217室	63.23	一中前门
19	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00026053号	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋218室	47.42	一中前门
20	新疆百乐房地产发展有限责任公司	沙湾县00026333	沙湾县三道河子镇43区沙城南路14栋-101室	2041	一中前门
21	新疆中百恒盛房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯路61栋101室	46.94	梧桐丽景小区
22	新疆中百恒盛房地产发展有限责任公司	沙湾县房权证沙政字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯路61栋102室	38.81	梧桐丽景小区

沙湾县法院（2019）新4223执1546、1547号案件评估财产清单

制表人：吕鹏 制表时间：2020年4月13日

序号	财物所有人	房产证号*	房产名称*	建筑面积	评估价值
23	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋103室	69.45	梧桐丽景 小区
24	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋104室	38.81	梧桐丽景 小区
25	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋105室	41.86	梧桐丽景 小区
26	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋106室	46.70	梧桐丽景 小区
27	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋107室	68.89	梧桐丽景 小区
28	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋108室	69.45	梧桐丽景 小区
29	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋201室	60.54	梧桐丽景 小区
30	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋202室	60.05	梧桐丽景 小区
31	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋203室	89.49	梧桐丽景 小区
32	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋204室	50.05	梧桐丽景 小区
33	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋205室	54.05	梧桐丽景 小区
34	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋206室	60.30	梧桐丽景 小区
35	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋207室	88.95	梧桐丽景 小区
36	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029209号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路61栋208室	89.56	梧桐丽景 小区
37	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋101室	137.96	梧桐丽景 小区
38	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋102室	136.86	梧桐丽景 小区
39	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋103室	136.86	梧桐丽景 小区
40	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋104室	46.07	梧桐丽景 小区
41	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋106室	41.29	梧桐丽景 小区
42	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋107室	16.07	梧桐丽景 小区
43	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋108室	38.83	梧桐丽景 小区
44	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋109室	41.29	梧桐丽景 小区

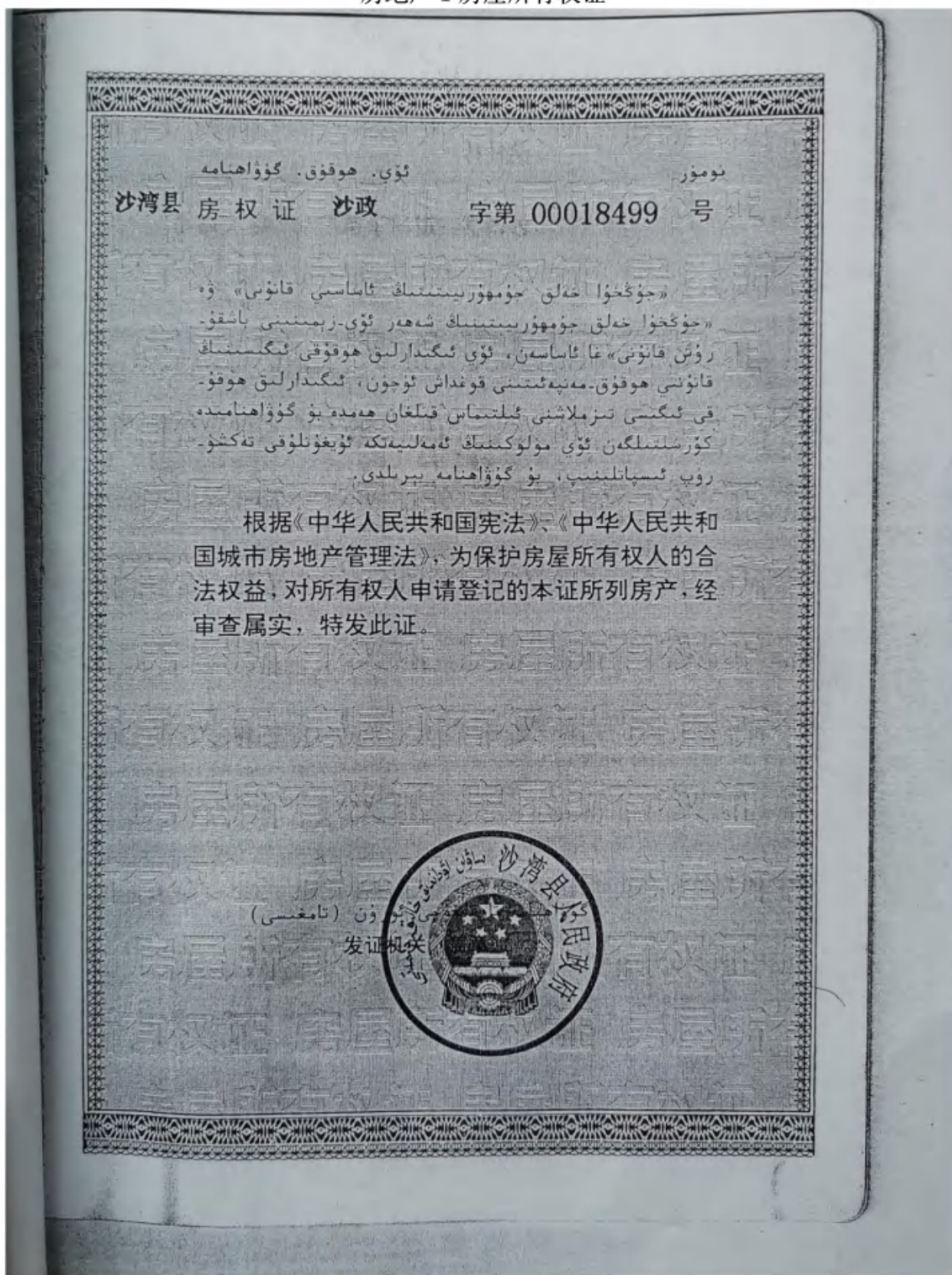
沙湾县法院（2019）新4223执1546、1547号案件评估财产表

制表人：吕鹏 制表时间：2020年9月18日

序号	财物所有人	房产证号*	房产名称*	面积	小区名称
45	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋110室	46.07	梧桐丽景 小区
46	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋111室	48.83	梧桐丽景 小区
47	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋114室	38.83	梧桐丽景 小区
48	新疆中百恒盛房地 产发展有限责任公	沙湾县房权证沙证 字第00029202号	沙湾县三道河子镇12区奎屯 路68栋115室	40.19	梧桐丽景 小区



(四) 估价对象产权证书复印件
房地产 1 房屋所有权证



تۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىسمى 房屋所有权人		姚桂玲					
تۇپىنىڭ جايلاشقان كورس 房屋坐落		沙湾县三道河子镇三十一区交通路					
بۆلەك (يەر) نومۇرى 丘 (地) 号				مولۇك ئايرىمىسى 产 别		私产	
房屋状况	كورپوس نومۇرى 幢号	تۆي نومۇرى 房号	قۇرۇلمىسى 结构	تۇپىنىڭ ھەيئەت سانى 房屋总层数	تۇرۇشلۇق قەۋىتى 所在层数	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كوادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھىدىكى ئىشلىتىلىش 设计用途
	36	108	砖混	7	1	56.21	商业用房
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 产权登记专用章 产权登记专用章 </div>							
قائىدەلىك كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلمىغۇچى 共有人		ئەنەنەتتىكى كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلمىغۇچى 等人		ئورتاق ئىگىدارلىق كۆزۈمچىسى نومۇرى 共有权证号自		0 至	
بىر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
بىرگۈزۈلمىسى نومۇرى 土地证号				ئىشلىتىش كۆلىمى (كوادرات مېتىر) 使用面积(平方米)			
ھوقۇق خاراكتېرى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاي كۈن ھېسابىدا 年 月 日至 年 月 日			
تۈزگۈچى ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
ھوقۇق ئىسمى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (نوبى) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	پۈتۈشكەن مۇددىتى 约定期限	بىكار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期	
沙湾县农村信用合作联社	抵押	13600000	40000	2012.11.19	2017.11.19		
沙湾县农村信用合作联社 抵押 2012.11.19 至 2017.11.19							

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

收件编号: 2006006593

产权来源: 买卖

修建年代: 2000

确权日期: 2008-6-6

تولدۇرۇپ تارقاقان ئورۇن (نامغىسى)

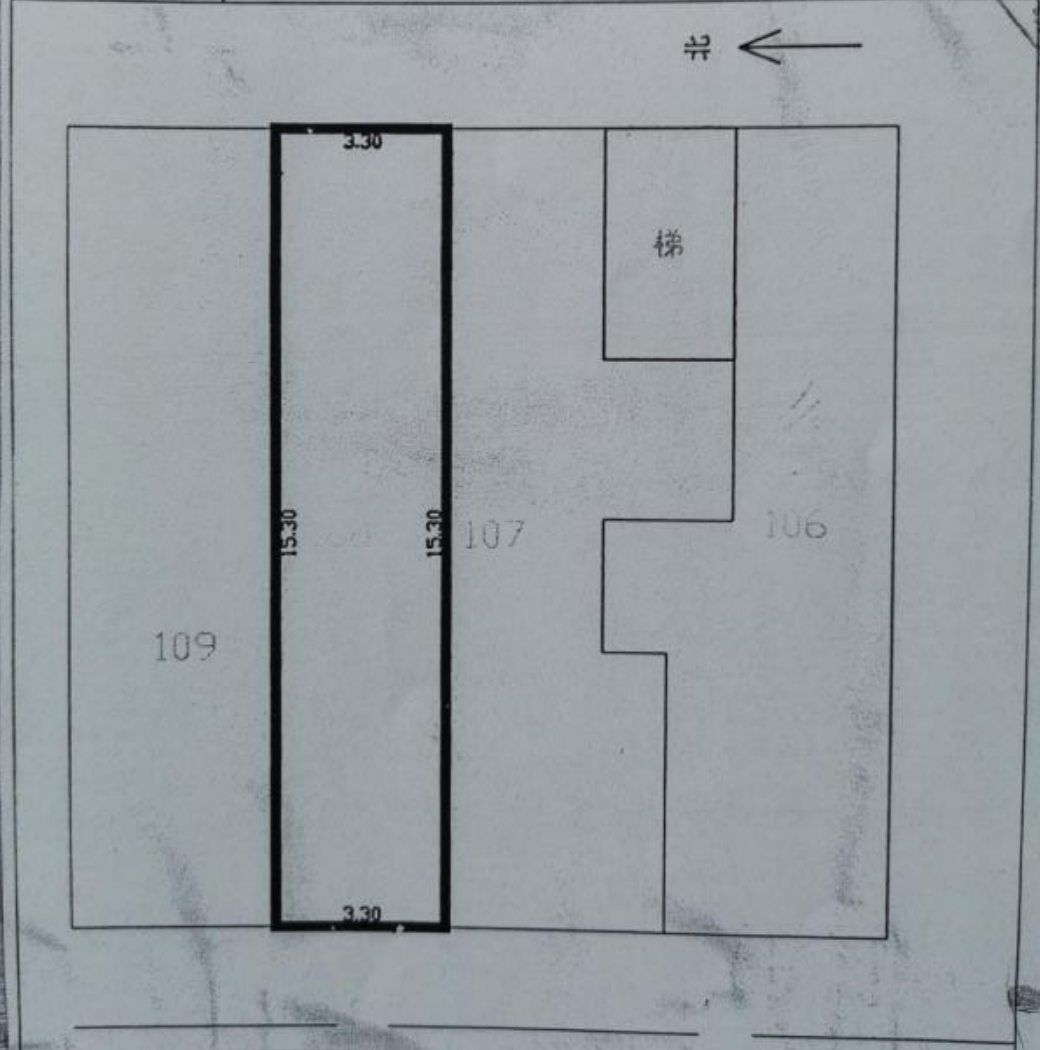
填发单位(盖章):

كۈنى ئاي يىل تارقاقان ۋاقتى

填发日期: 2008 年 07 月 01 日

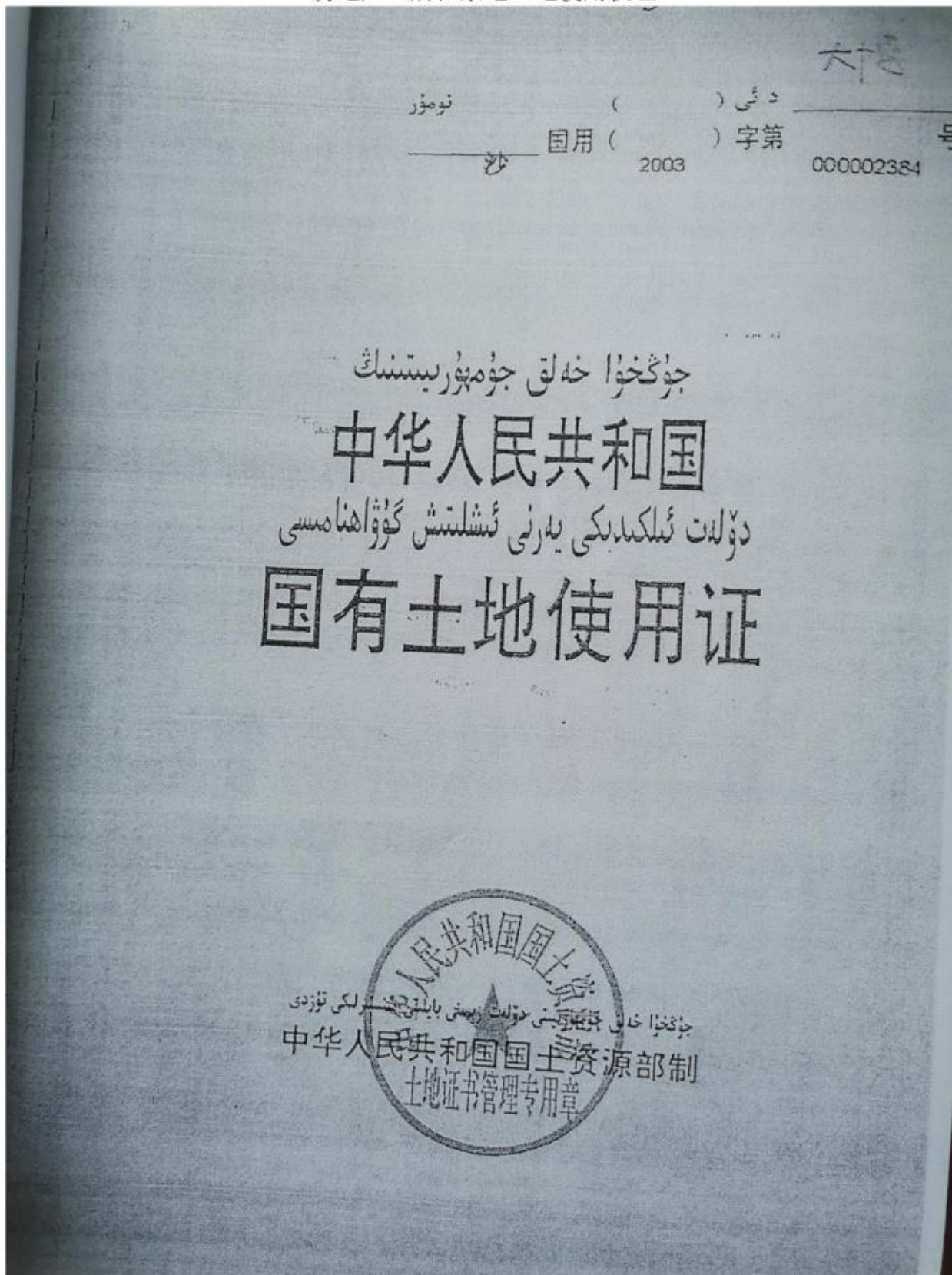
ئۆي-زېمىن تەكشۈلۈك خەرىتىسى
房地产平面图

户号	0002	结构	混合	套内建筑面积, m ²	50.23
幢号	0002	层数	7	共有分摊面积, m ²	5.98
户号	108	层次	1	产权面积, m ²	56.21
座落	世纪大道218号				



制图: 李红军
 审核: 王峰
 比例尺: 1:120
 新疆众信房地产评估测量有限公司沙湾分公司

房地产 1 所在宗地土地使用权证



根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



沁源县人民政府（章）

二〇〇三年 四月

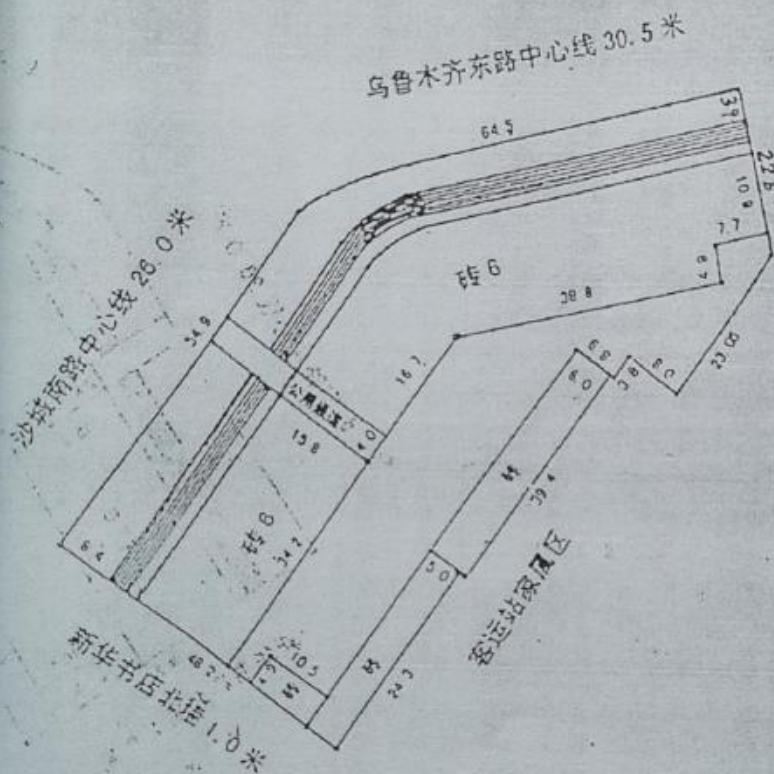
بەرىشەنكۆپىن 土地使用者	陈建明		
سايلاشقان ئورنى 座 落	三道河子镇乌鲁木齐东路02-01		
بەر نومۇرى 地 号	020110	سۈرەت نومۇرى 图 号	10.0-09.5
بەرىشەن ئورنى 用 途	商业服务业	بەر دەرىجىسى 土地等级	一级
بەر ئىشلىتىش مۆتىدىلىكى تۈزۈم نامى 使用权类型	出让	ئاخىرلاشقان ۋاقىتى 终止日期	2040年04月02日
ئىشلىتىش مۆتىدىلىكى بەرىشەن كۆلىمى 使用权面积	叁仟柒佰壹拾伍点柒平方米		
بۇنىڭ ئىچىدىكى ئورۇنلار بايىدلىقىدىن ئىسسىق ئورۇن كۆلىمى كۆلىمى 其中共用分摊面积	/		
ئورۇن كۆلىمى بەرىشەن ئورۇن كۆلىمى بەرىشەن ئورۇن كۆلىمى 填 证 机 关	沙湾县国土资源局 2003 年 04 月 07 日		

شەخەرىيەت قاتنىشى	
事 记	
تارىخى 日期	مەزمۇنى 内 容
2003年 04月 07日	宗地的四至：东：客运站家属区； 南：新华书店北墙1.0米； 西：沙城南路中心线26.0米； 北：乌鲁木齐东路中心线30.5米； 本证范围内的土地使用权如发生转让、出租、抵押、转移、用途改变等行为，除应办理批准手续外，还须到土地登记机关办理变更登记，否则不受法律保护。本证一年验证一次，凡没有按期验证的作自动注销处理。
	2004.4.28

宗地面积=3715.7平方米

1: 1000

图号: 10.0-09.5 宗地号: 020110 级别: 一级



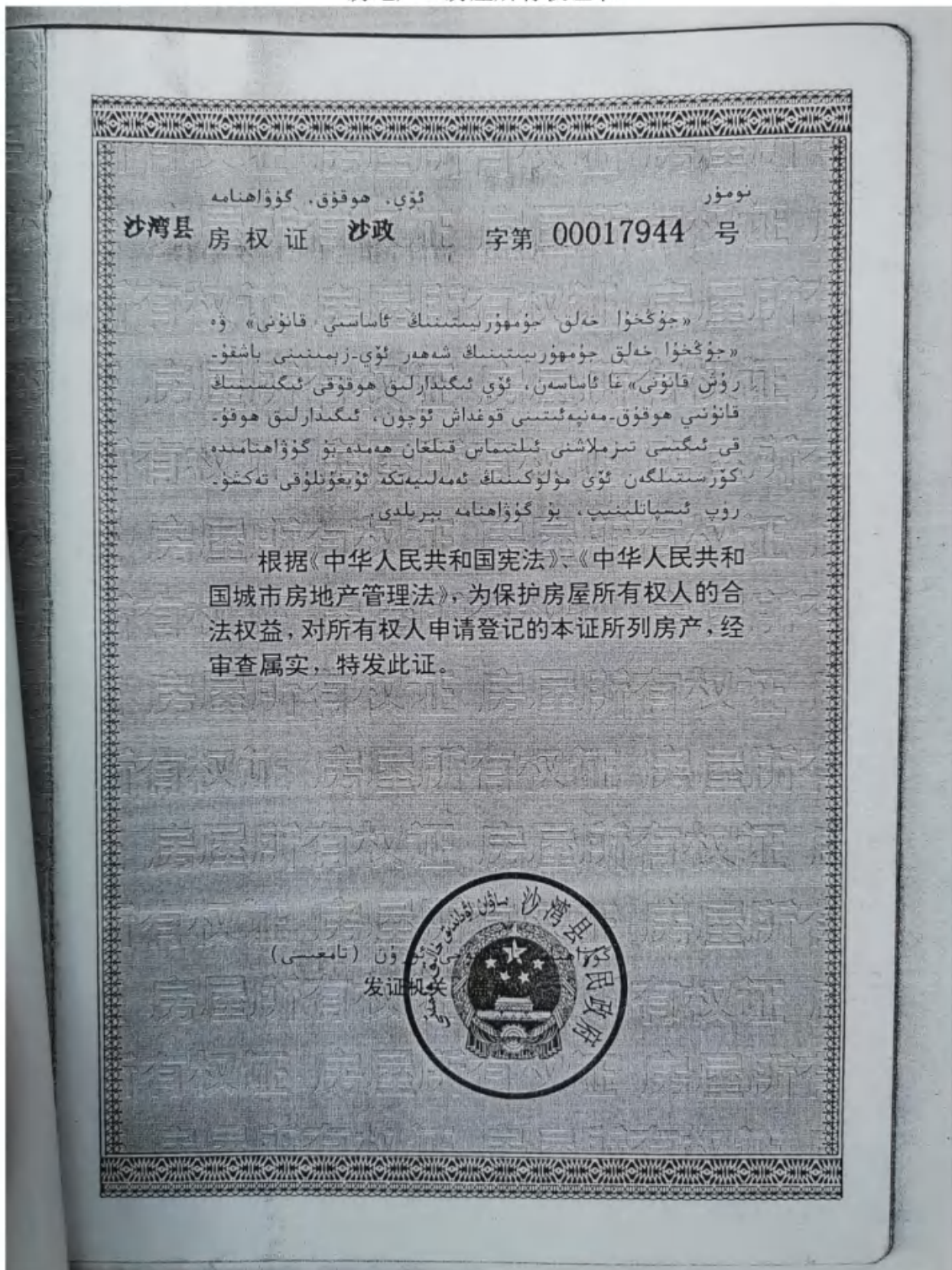
[注意: 该宗地面积不包括拍卖面积 (552 平方米), 和公用通道面积 (115.2 平方米)]

用者: 陈建明

地面积=3715.7 平方米 编制单位: 沙湾县国土资源局

地面积=2494.38 平方米

房地产 2 房屋所有权证书



ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىسمى 房屋所有权人		姚桂玲					
ئۆي ئىگىدارلىق ئورنى 房屋坐落		沙湾县三道河子镇三十一区沙城南路					
ئۆي ئىگىدارلىق نومۇرى 丘(地)号		مۆلۈك ئايرىمىسى 图 别		私产			
房屋状况	كورپۇس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	ئۆي ئىگىدارلىق قىزىق قىلىنىش قىسمى 房屋结构	ئۆي ئىگىدارلىق قىزىق قىلىنىش قىسمى 房屋总层数	ئۆي ئىگىدارلىق قىزىق قىلىنىش قىسمى 房屋所在层数	مۆلۈك ئايرىمىسى كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھىلەش ئىشلىتىلىش 设计用途
	41	102#	砖混	6	-1	52.34	商业用房
	产权登记专用章		产权登记专用章				
مۆلۈك ئايرىمىسى ئىسمى 共有权 人		مۆلۈك ئايرىمىسى ئىسمى 共有 人		مۆلۈك ئايرىمىسى نومۇرى 共有权证号自		مۆلۈك ئايرىمىسى نومۇرى 至	
ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىنى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要							
مۆلۈك ئايرىمىسى نومۇرى 土地证号		مۆلۈك ئايرىمىسى نومۇرى 使用面积(平方米)		مۆلۈك ئايرىمىسى نومۇرى 使用面积(平方米)			
مۆلۈك ئايرىمىسى خاراكتىرى 权属性质		مۆلۈك ئايرىمىسى مۇددىتى 使用年限		مۆلۈك ئايرىمىسى مۇددىتى 使用期限			
ئۆي ئىگىدارلىق ھوقۇقىنى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要							
مۆلۈك ئىسمى 权利人	مۆلۈك ئىسمى 权利种类	مۆلۈك دائىرىسى 权利范围	مۆلۈك قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقىت 设定日期	بۆتۈشكەن مۇددىتى 约定期限	بىكار قىلىنغان ۋاقىت 注销日期	
沙湾县农村信用合作联社	抵押	13600000	421000	2017.11.19	2年	抵押注销	
沙湾县农村信用合作联社	抵押	13600000	421000	2017.11.19	2年	抵押注销	

قوشۇمچە خاتىرە
附 记

收件编号: 2006006388

产权来源: 买卖

修建年代: 2001

确权日期: 2008-6-4

بۆلگۈزۈپ تارقىتىلغان رايون (نامەسى)

填发单位(盖章)

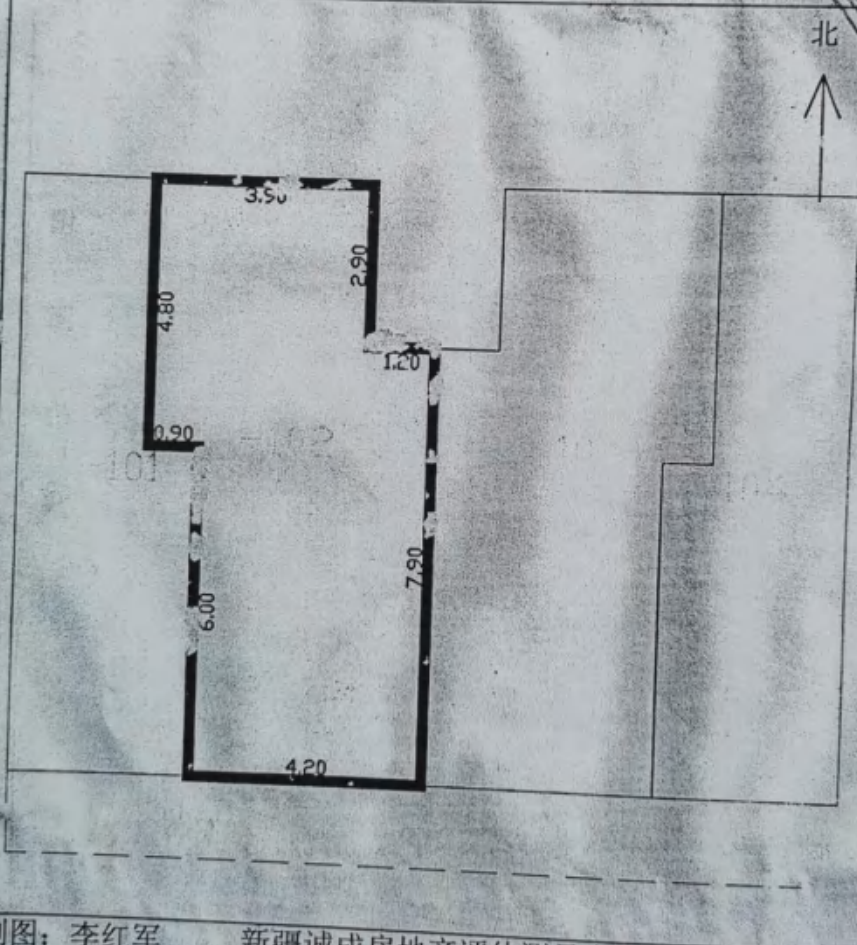


كۈنى ئاى تارقىتىلغان ۋاقتى

填发日期: 2008年06月6日

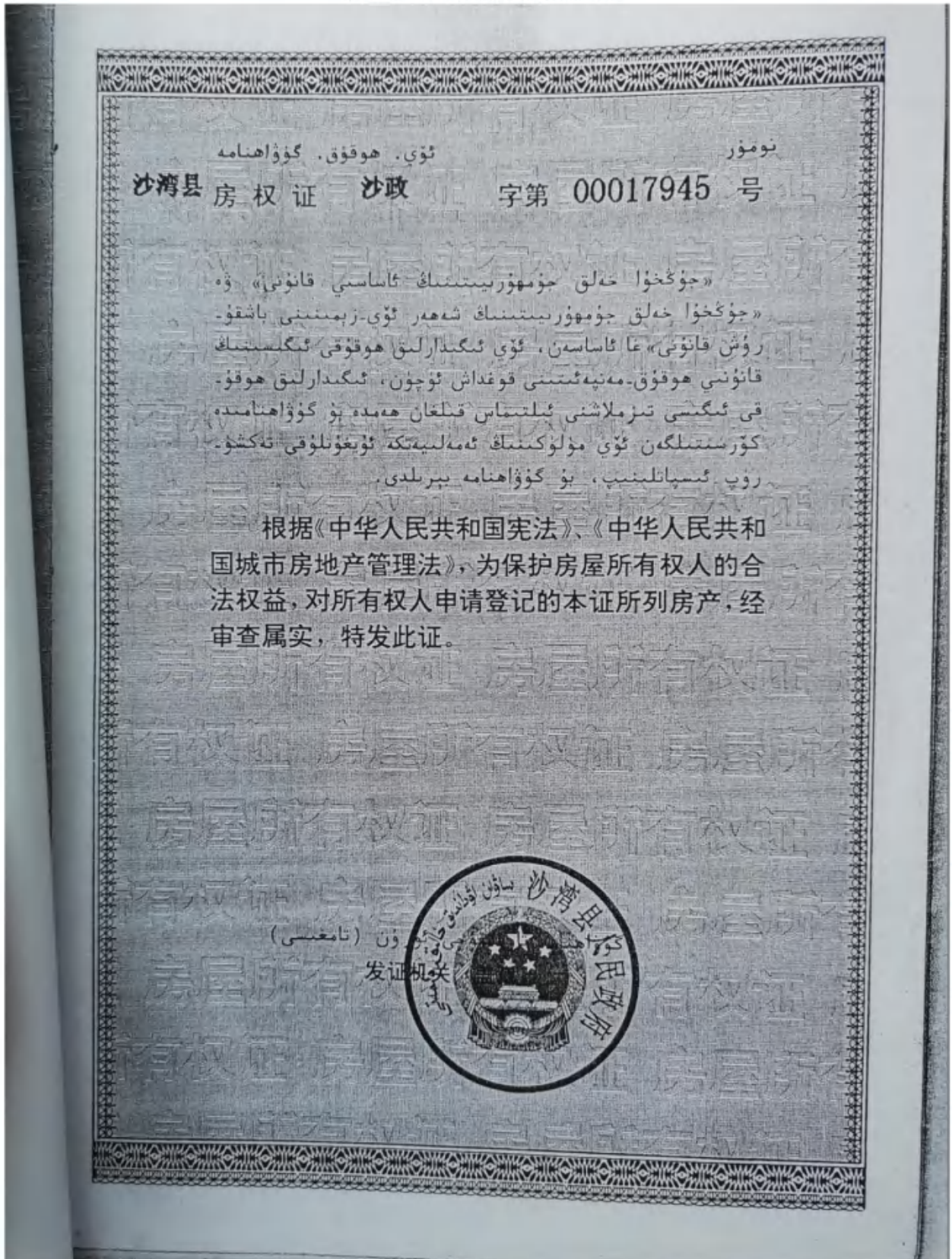
ئۆي-زېمىن تەكشۈك خەرىتىسى

丘号	0001	结构	混合	套内建筑面积, m ²	46.20
幢号	0001	层数	6	共有分摊面积, m ²	6.14
户号	-102	层次	-1	产权面积, m ²	52.34
座落	教育路35区				

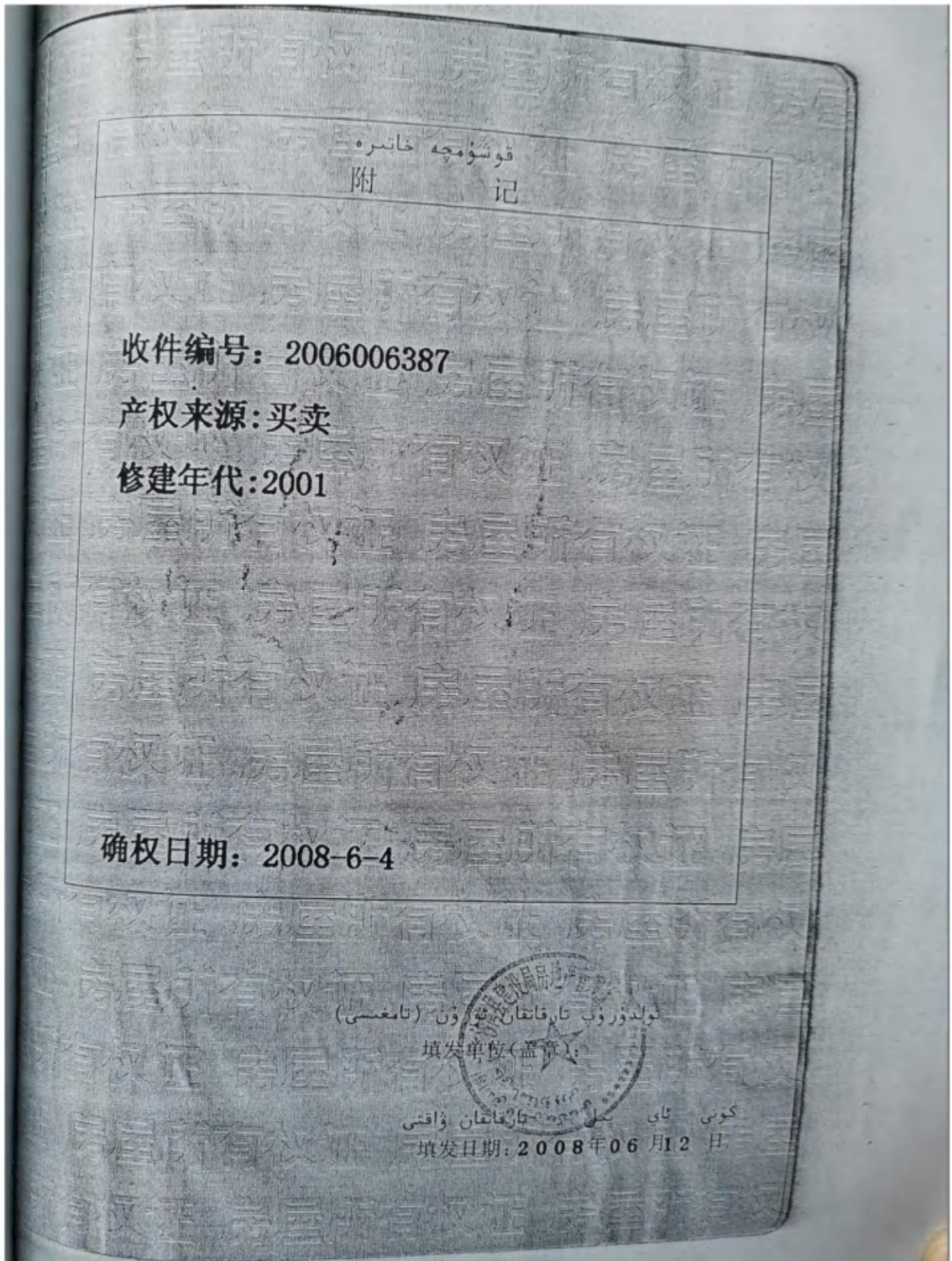


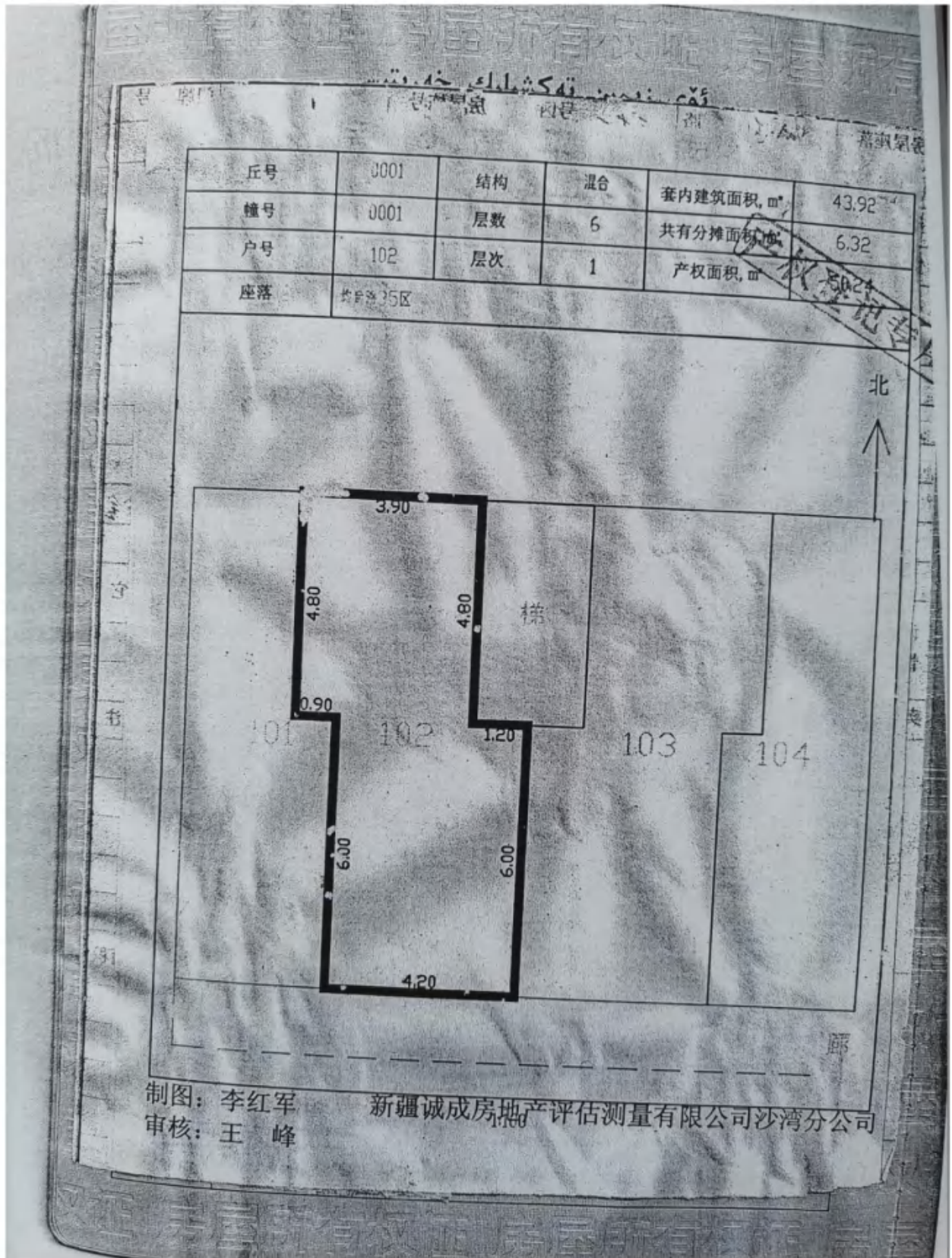
制图: 李红军
 审核: 王峰
 新疆诚成房地产评估测量有限公司沙湾分公司

房地产 3 房屋所有权证书

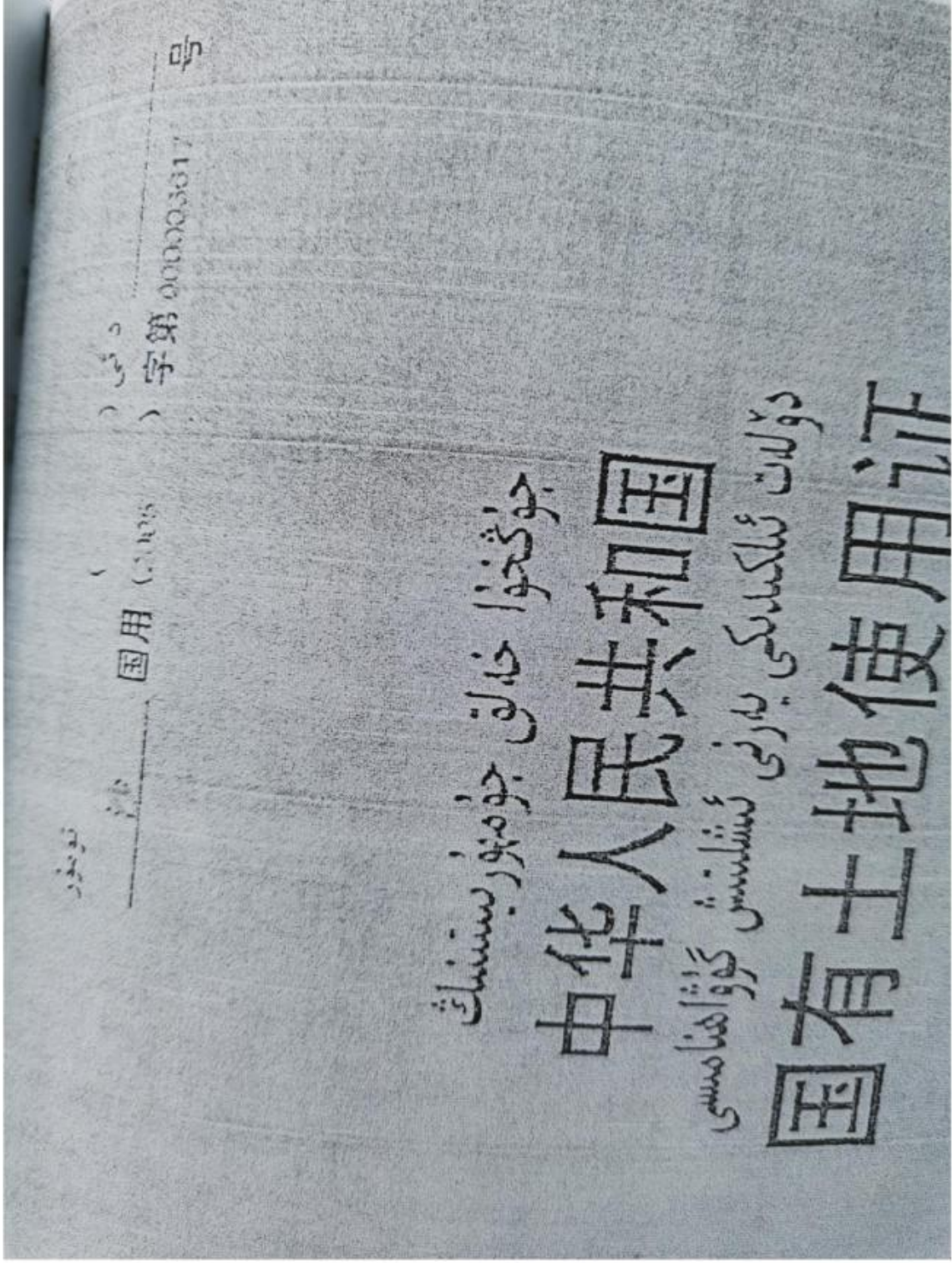


ئۇي ئىگىدارلىق ھوقۇقى ئىسمى 房屋所有权人		姚桂玲				
ئۆيىنىڭ جايلاشقان ئورنى 房屋坐落		沙湾县三道河子镇三十一区沙城南路				
ئۆلەك (يەر) نومۇرى 丘(地)号		مۆلۈك ئايرىمىسى 产 别		私产		
房屋状况	كورپوس نومۇرى 幢号	ئۆي نومۇرى 房号	ئۆيىنىڭ قەۋەت سانى 房屋结构	تۇرۇشلۇق قەۋەت سانى 所在楼层	قۇرۇلۇش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 建筑面积(平方米)	لايىھەدىكى ئىشلىتىلىشى 设计用途
	41	102#	砖混	6	1	50.24 商业用房
		产权登记专用章		产权登记专用章		
قائىللىق كىشى ئورتاق ئىگىدارلىق قىلغۇچى 共有人		ئورتاق ئىگىدارلىق كۆۋەتمە نامە نومۇرى 共有权证号		0 自 至		
يەر ئىشلىتىش ئەھۋالى توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 土地使用情况摘要						
يەر كۆۋەتمە نامەسى نومۇرى 土地证号		ئىشلىتىش كۆلىمى (كۋادرات مېتىر) 使用面积(平方米)				
ھوقۇق مەركىزى 权属性质		ئىشلىتىش مۇددىتى 使用年限		يىل ئاينى كۈنىگىچە 自 年 月 日至 年 月 日		
تۈزگىنى تۈر ھوقۇقىنى بېكىتىش توغرىسىدىكى مۇھىم نۇقتىلار 设定他项权利摘要						
ھوقۇق ئىسمى 权利人	ھوقۇق تۈرى 权利种类	ھوقۇق دائىرىسى 权利范围	ھوقۇق قىممىتى (يۈەن) 权利价值 (元)	بېكىتىلگەن ۋاقتى 设定日期	پۈتۈن مۇددىتى 约定期限	بىكار قىلىنغان ۋاقتى 注销日期
沙湾县农村信用合作联社	抵押	全部资产	340000元	2011.11.19	7年	2011.12.19
沙湾县农村信用合作联社	抵押	全部	340000元	2011.11.19	7年	



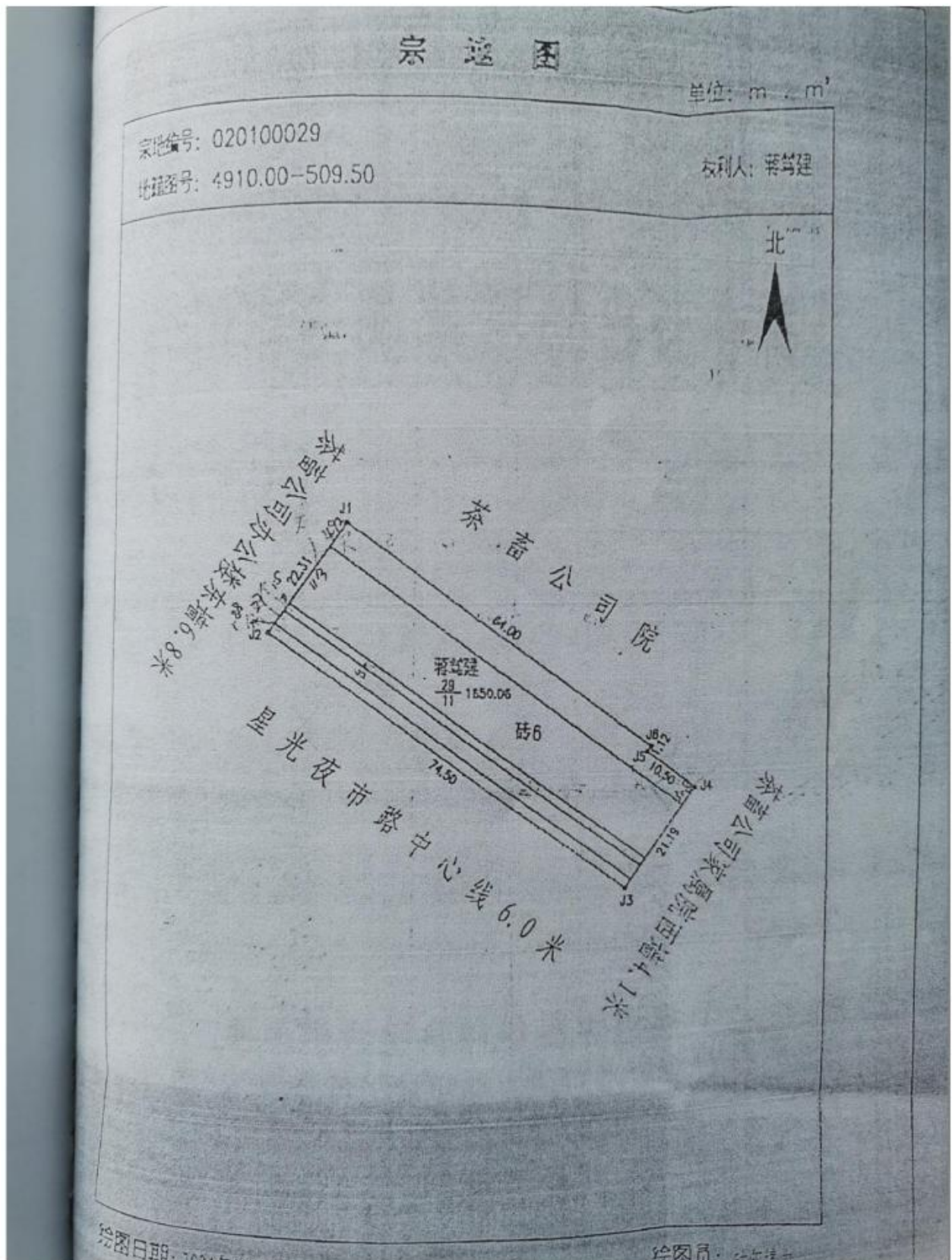


房地产 2、3 所在宗地土地使用权证



土地用途	商建			
座落	上海河子镇记录代码0201			
地号	020100020	图号	100-S-5	2005-01月05日
用途	综合用地	土地等级	一级	
使用权类型	出让	终止日期	2040年03月27日	
使用权面积	壹仟陆佰伍拾柒点柒陆平方米			
其中分摊面积				

日期	内容
2006-2-21	本公司评估宗地西面4.1米，
2008-3-14	使用现状为工业用途，在界、成所、特
	本公司办公用途，除应办完注册外，在取得上
	地使用权后，方可办理变更手续，否则不予办理。
	土地用途为工业用途，凡有变更用途的，须
	经主管部门批准。



房地产 4 房屋所有权证书

沙湾县房屋所有权证 字第 0002483 号

房屋所有权人	魏柱玲		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	沙湾县三道河子镇58区交通南路75栋1至2层		
登记时间	2011-06-03		
房屋性质	二手房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	2	其他
	建筑面积(m ²)	253.34	套内建筑面积(m ²)
土地状况	地号		土地使用年限
	土地取得方式		至 止

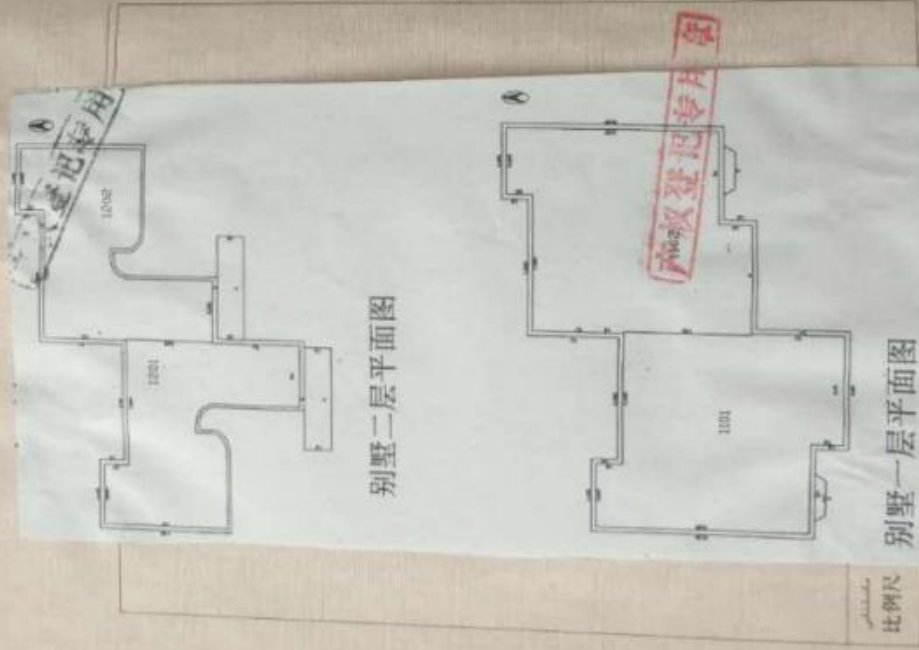
业务编号: 22240
房屋编号: 20852
土地使用类型: 出售(出让)

附 记

抵押日期: 2015.11.19
抵押日期: 2015.11.19



ئۇي-زېمىن ئاكتىلىك خەرىتىسى



- مەلۇمات قىلىنىدىغان ئىشلار
1. بۇ كىشىگە ھوقۇقلارنىڭ ئۇي ئىگىلىرىنى ھوقۇقىدىن بەھرىمەن بولىدىغانلىقىنى تىپىلايدىغان ئىسپات.
 2. ئۇي ئىگىلىرى، مەيلى ئۇ ئۇي ئىگىلىرىنى ئىبارەتلىرىگە بەرىپ، ئۇي ئىگىلىرى، مەيلى ئۇ ئۇي ئىگىلىرى بولسۇن.
 3. بۇ كىشىگە خاتىرىلەنگەن ئىشلار ئۇي ئىگىلىرى بەھرىمەنكى مەزمۇنلىرىنى بىرەك بولسا، ئۇي ئىگىلىرى بەھرىمەن ھەققىدىن مەنئىي بارلىقىنى تىپىلايدىغان ئىسپات بولغانلىرىدىن باشقا، ئۇي ئىگىلىرى بەھرىمەنكى مەزمۇن قىلىنىدۇ.
 4. ئۇي ئىگىلىرى ئايرىلىرىدىن سىرت، بىلەن ئۇرۇن ياكى شەخىسلەرنىڭ بۇ كىشىگە ئىش ئۇرۇن بېرىشكە ياكى نامغا بېرىشكە بولىدۇ.
 5. بۇ كىشىگە ئۇي ئىگىلىرىنى ئايرىپ، ئەگەر بىرىپ، بىرىلىپ، كەتسە، ئۇلۇقلاب بېرىشى ئىسپات قىلىنسا بولىدۇ.

注意 事项

- 一、本证权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

رەت نومۇرى
编 号: 00024967

房地产4 占用土地查询信息表

沙湾县城镇地籍调查表

2004 年 00003595 号

座落	沙湾县沙湾镇沙城南路0203		图号	地号	土地证号
土地权属性质	国有土地使用权	土地权属来源	出让	土地级别	I
土地使用者	名称	沙湾县百丰商贸有限公司		主管部门	
	性质	有限责任公司			
法人代表或户主姓名		身份证号		电话号码	
苗耀宗		65252496706300936		13909939139	
代理人姓名	身份证号		联系电话		
有无用地手续	有	使用年限	40年	批准面积	
批准用途	商业用地		实际用途	商业用地	
独自使用面积	其中建筑面积		转让使用权面积		
共有使用权面积	2068.13 m ²	商业用地面积	1217.90 m ²	出租使用权面积	
分摊面积	住宅用地面积		抵押使用权面积		
实际占用面积	综合用地面积		建筑面积		
宗地四至	东至	一中阅览室1.6米	西至	沙城南路中心线26米	
	南至	一中综合楼	北至	距综合市场3.0米	

界址说明

相邻单位名称	界址物名称(归属)	界址点说明	本宗地指界人姓名	签名
				苗耀宗

界址调查者姓名 苗王
海欣
清

شەھەر، بازار، مەنتەلەرنىڭ يەر (كۆي ئورنىنى ئۆز ئىچىگە ئېلىپ) تىنىش ھوقۇق ھۆكۈمى (ھۆكۈمەت مېتىر) 城、镇、村土地 (含宅基地) 使用权面积 (平方米)					
基本 情况 调 查 结 果	独 自 使 用	ئۆلچەملىك مەنپەئەت		يەرلىك تىنىش ئورنى 土地用途	住宅用地
		ئۆلچەملىك ئورۇنلۇق تىنىشكەن يەر 其中:建筑占地		يەرلىك دەرىجىسى 土地等级	三级
	共 有 使 用 权	ئۆلچەملىك مەنپەئەت		ھوقۇق تەۋەلىك خاھىش 权属性质	国有土地使用权
		ئۆلچەملىك مەنپەئەت ئورۇنلۇق تىنىشكەن يەر 其中分推 建筑占地	ئۆلچەملىك مەنپەئەت	تىنىش ھوقۇق ئورنى 使用权类型	出让
			ئۆلچەملىك مەنپەئەت	تىنىش مۇددىتى 使用期限	
		مەلۇم قىلغان ئورۇنلۇق تىنىش ھوقۇق تەۋەلىكى 申报建筑权属		ئىشلىتىش ئورنى 私有	ئاخىرلاشقان ۋاقىت 终止日期
	ئورۇنلۇق تىنىش 建筑类型		ئورۇنلۇق تىنىشكەن ئورۇنلۇق تىنىشكەن يەر 楼房	بىكىتىلگەن ئۆلچەملىك مەنپەئەت باھاسى 标定地价	
	ئورۇنلۇق تىنىش دەرىجىسى 建筑容积率			مەلۇم قىلغان يەر باھاسى 申报地价	
	ئورۇنلۇق تىنىش زىچلىقى 建筑密度			ئورۇنلۇق تىنىشكەن چەكلىمىسى 建筑限高	
	土 地 文 件 类 型 属 来 源 编 号 证 明 日 期	1. 申请报告		2011年06月10日	
2. 原户住土地证NO:000008412		2009年06月04日			
3. 房产证NO0024837		2011年06月03日			
4. 过户协议		2011年06月10日			

房地产 5 至 12、20 房屋所有权证书

شۇم ك نومۇرلۇق
 沙湾房屋权证 沙政 字第 000263 号

ئۆي مەلۇماتى 房屋所有权人	沙湾县百乐房地产开发有限公司		
ئۆي مەلۇماتى 共有情况	单独所有		
ئۆي مەلۇماتى 房屋坐落	沙湾县沙湾县三道河子镇43区沙湾南路4栋		
ئۆي مەلۇماتى 登记时间	2012-02-08		
ئۆي مەلۇماتى 房屋性质	自建房		
ئۆي مەلۇماتى 规划用途	库房,其他,商业用房,住宅		
ئۆي مەلۇماتى 总层数	ئۆي مەلۇماتى 建筑面积(m ²)	ئۆي مەلۇماتى 套内建筑面积(m ²)	ئۆي مەلۇماتى 其他
ئۆي مەلۇماتى 房屋层数	详见房屋登记簿		
ئۆي مەلۇماتى 房屋状况			
ئۆي مەلۇماتى 土地状况	ئۆي مەلۇماتى 土地取得方式	ئۆي مەلۇماتى 土地使用年限	ئۆي مەلۇماتى 至 止

ئۆي مەلۇماتى
附 记

业务编号: 32092

抵押日期: 2012-11-09

ئۆي مەلۇماتى
填发单位 (盖章)

房地产 5 至 20 所在宗地土地出让合同

GF-2000-2601

合同编号:新 ³⁷²⁰⁰⁷⁻⁰⁵²
~~GF-2000-2601~~

国有土地使用权出让合同



新疆维吾尔自治区国土资源厅 印制
新疆维吾尔自治区工商行政管理局

1

国有土地使用权出让合同

第一章 总 则

第一条 本合同当事人双方:

出让方: 中华人民共和国 新疆 省(自治区、直辖市) 沙湾 市(县) 国土资源局 ;

受让方: 沙湾县百乐房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规,双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则,订立本合同。

第二条 出让方根据法律的授权出让土地使用权,出让土地的所有权属中华人民共和国。国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 出让方出让给受让方的宗地位于 金湖河路东侧、人民路南侧,宗地编号为 05030001,宗地总面积大写 贰仟伍佰肆拾捌点玖贰 平方米

2548.9

3

(小写 2548.92 平方米),其中出让土地面积为
大写 贰仟伍佰肆拾捌点玖贰 平方米(小
写 2548.92 平方米)。宗地四至及界址点座标见附件
《出让宗地界址图》。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为 商业用地。

第五条 出让人同意在 2007 年 9 月 4 日
前将出让宗地交付给受让人,出让方同意在交付土地时该宗地应
达到本条第 三 款规定的土地条件:

(一)达到场地平整和周围基础设施 通 通,即通

(二)周围基础设施达到 通 通,即通

通,但场地尚
未拆迁和平整,建筑物和其他地上物状况如下:通

(三)现状土地条件。

第六条 本合同项下的土地使用权出让年期为 四十年
通,自出让方向受让方实际交付土地之日起算,
原划拨土地使用权补办出让手续的,出让年期自合同签订之日起
算。

第七条 本合同项下宗地的土地使用权出让金为每平方米
人民币大写 通 元

(小写 通 元);总额为人民币大写

贰佰肆拾万元 元(小写 240000

通 元)。

第八条 本合同经双方签字后 三 日内,受让人须向
出让人缴付人民币大写 贰佰肆拾万元 元

出让人(章):
沙湾县国土资源局

受让人(章):



住所: 火车站路10号

住所:

法定代表人(委托代理人)

(签字): 李廷忠

法定代表人(委托代理人)

(签字): 胡志平

电话: 6019527

电话:

传真:

传真:

电报:

电报:

开户银行:

开户银行:

帐号:

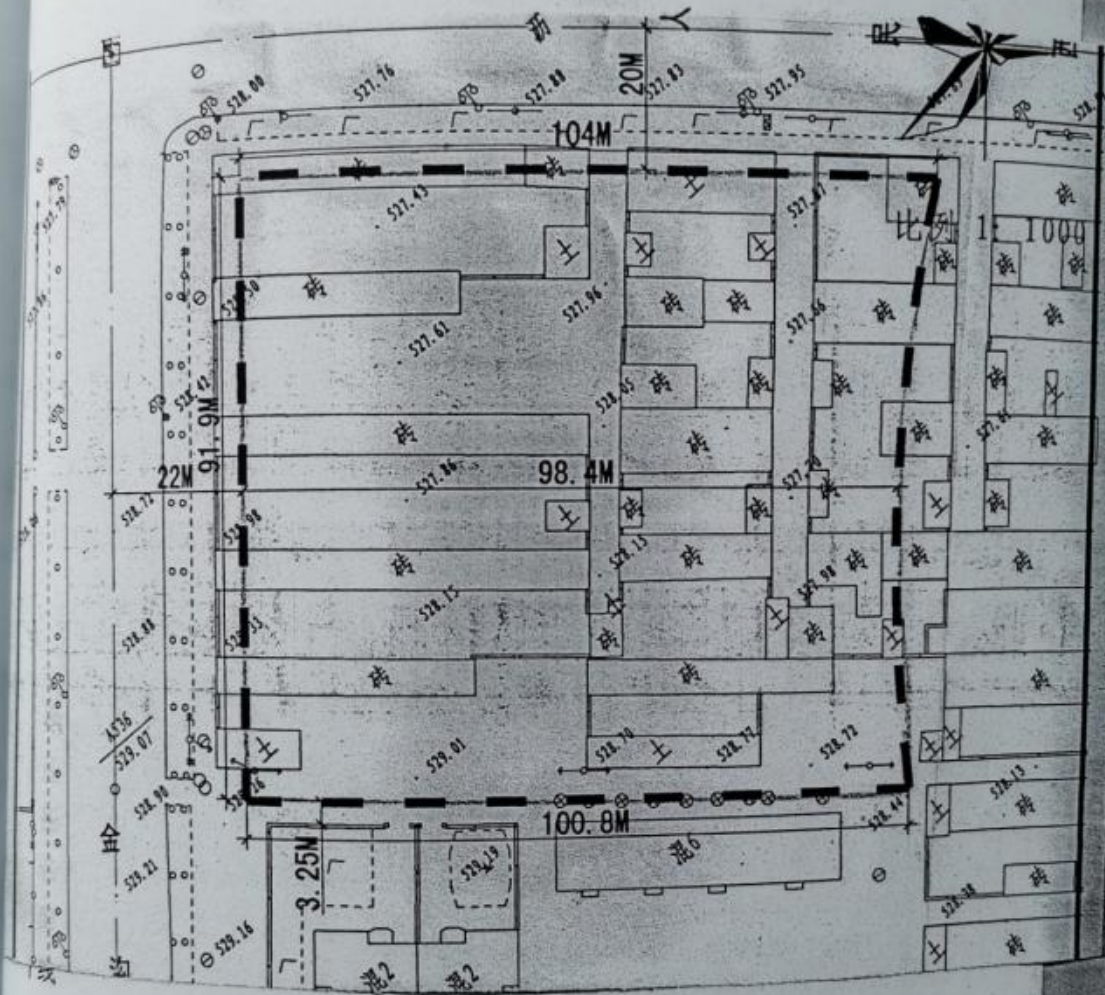
帐号:

邮政编码:

邮政编码:

二〇〇七年 九月 四日

附件:出让宗地界址图(注明边长(米))



比例尺 1:

13

(五) 估价对象房屋他项权证复印件

شەھەر ئۆلكەسى قۇمۇشۇمۇش ناھىيەسى
 沙湾 房地局私字第010859号

ئۆي باسقۇچى ھوقۇقى ئىگىسى 房屋他项权利人	شەھەر ئۆلكەسى قۇمۇشۇمۇش ناھىيەسى 沙湾县农村信用合作联社
ئۆي ئىگىسى 房屋所有人	ئۆي ئىگىسى 姚桂玲
ئۆي ئىگىسى نومۇرى 房屋所有权证号	شەھەر ئۆلكەسى قۇمۇشۇمۇش ناھىيەسى 沙湾县房权证沙政字第 00018499号
ئۆي ئىگىسى ئورنى 房屋坐落	شەھەر ئۆلكەسى قۇمۇشۇمۇش ناھىيەسى 沙湾县三道河子镇31区交通路 36栋1层108室
ئۆي باسقۇچى ھوقۇقى ئورنى 他项权利种类	ئۆي باسقۇچى ھوقۇقى ئورنى 一般抵押
ھوقۇق سانى 债权数额	374600元
ئۆي باسقۇچى ھوقۇقى 登记时间	2013-11-19

ئۆي باسقۇچى ئىزاھات
附 记

业务编号: 68892

房屋编号: 57515

抵押期限: 2013-11-19至2015-11-18

展期期限: 2015-11-18至2016-11-17

贷款金额: 374600元

展期期限及登记章用章

展期期限: 2015-11-17至2016-11-17



扫描全能王 创建



شۇبھە ئىسمى
 نومۇر ئارقىلىق
 沙湾 房地管理局私字第010858号

ئۆي باشقا مەۋجۇت ئىسمى 房屋他项权利人	沙湾县农村信用合作联社
ئۆي ئىسمى 房屋所有人	姚桂玲
ئۆي ئىسمى نومۇرى 房屋所有权证号	沙湾县房权证沙政字第 00017944号
ئۆي ئورنى 房屋坐落	沙湾县三道河子镇31区沙城南 路41栋-1层-102室
باشقا مەۋجۇت ئورنى 他项权利种类	一般抵押
مەبلەغى 债权数额	320400元
ئىمزا قىلىنغان ۋاقىت 登记时间	2013-11-19

قوشۇمچە ئىزاھات
 附 记

业务编号: 68893
 房屋编号: 57516
 抵押期限: 2013-11-19至2015-11-18
 展期期限 2015-11-18 至 2016-11-17
 贷款金额: 320400元
 展期期限 2015-11-18 至 2016-11-17
 展期期限 2015-11-18 至 2016-11-17



قوشۇمچە ئىزاھات
附 记

业务编号: 68890

房屋编号: 57514

抵押期限: 2013-11-19至2015-11-18

展期期限: 2015-11-18至 2016-11-17

贷款金额: 342500元

展期期限: 2015-11-18至 2016-11-17

展期期限: 2015-11-18至 2016-11-17

342500元

2013-11-19



填发单位 (盖章) 沙湾县房地产管理局

扫描全能王 创建



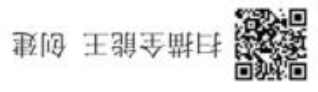
沙湾 房屋他项权私 字第010856 号

تۇي باشقا ھوقۇق ئىگىسى 房屋他项权利人	沙湾县农村信用合作社
تۇي ئىگىسى 房屋所有人	姚桂玲
تۇي ئىگىسى نومۇرى 房屋所有权证号	沙湾县房权证沙政字第 00024837号
تۇي ئورنى 房屋坐落	沙湾县三道河子镇58区交通东 路75栋1至2层
باشقا ھوقۇق تۈرى 他项权利种类	一般抵押
ھىساپلىق سوممىسى 债权数额	1132400元
تىزىملىنىش ۋاقتى 登记时间	2013-11-19

قوشۇمچە ئىزاھات
附 记

业务编号: 68888
房屋编号: 26832
抵押期限: 2013-11-19至2015-11-18
展期期限: 2015-11-18至2016-11-17
贷款金额: 1132400元
展期期限: 2016-11-18至2017-11-17
展期期限: 2017-11-18至2018-11-16

تولۇق تۈرۈپ تارقاتقۇچى ئورۇن (ئىملا)
填发单位 (焉耆) 沙湾县房地产管理局

شۇبھىك نومۇر لۇق - 沙湾 房他赠局私字第010854号

ئۇي باشقا ھوقۇق ئىكسى 房屋他项权利人	沙湾县农村信用合作联社
ئۇي ئىگىدارى 房屋所有人	沙湾县百乐房地产开发有限公司
ئۇي ئىگىدارلىق كىتابىنى نومۇرى 房屋所有权证号	沙湾县房权证沙政字第00026053号, 沙湾县00026333
ئۇيىنىڭ ئورنى 房屋坐落	沙湾县沙湾县三道河子镇43区 沙城南路14栋
باشقا ھوقۇق ئۇرۇنلىرى 他项权利种类	一般抵押
ھوقۇقلىق سوممىسى 债权数额	20688600元
ئىسپاتلىغان ۋاقتى 登记时间	2013-11-19

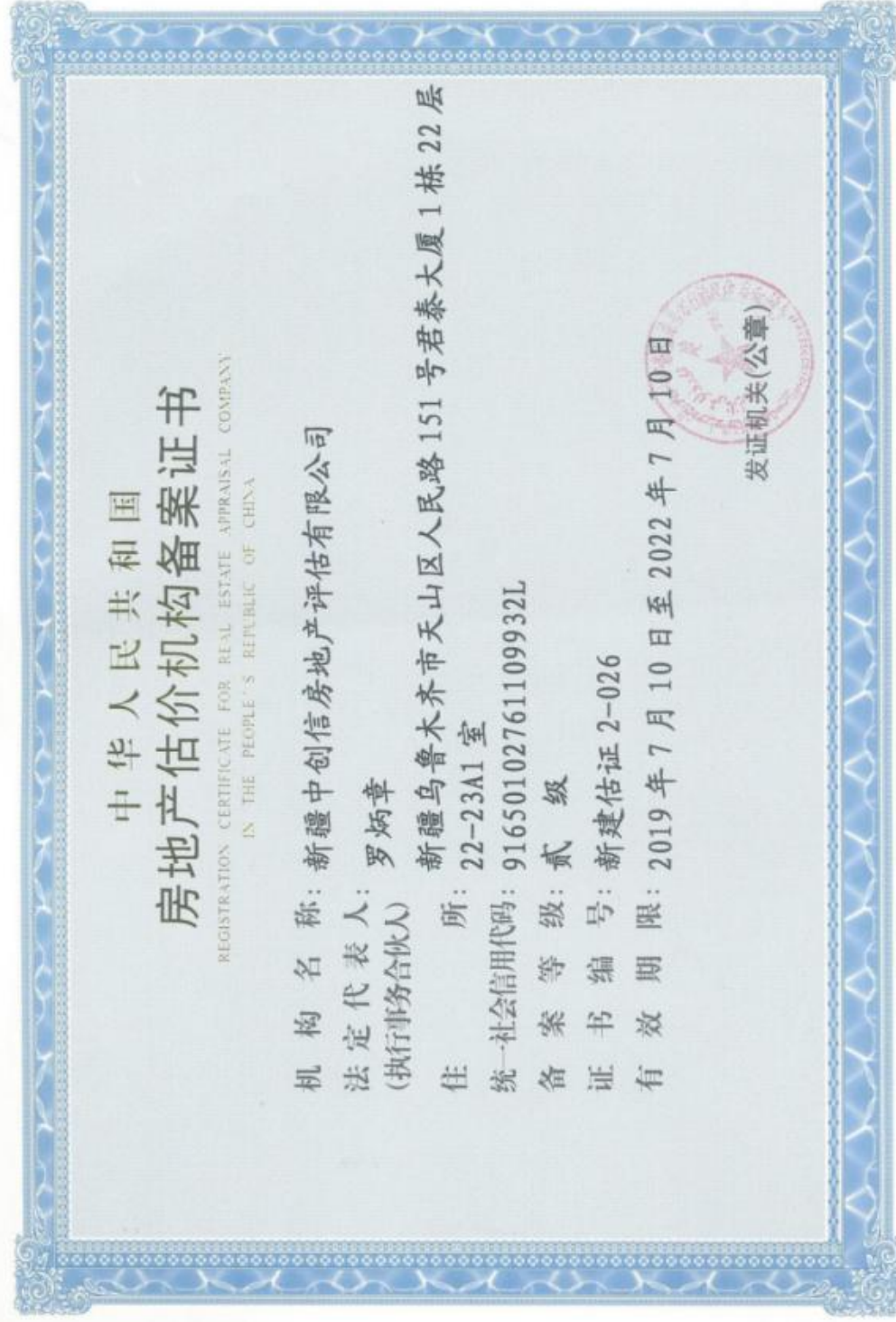
قوشۇمچە ئىسراھات 附 记
业务编号: 68876
抵押期限: 2013-11-19至2015-11-18
展期期限: 2016-11-18至2016年1-17
贷款金额: 20688600元
展期期限: 2016-11-18至2016年1-17
展期期限: 2017-11-18至2018年1-16

ئورۇنلۇق ئىسپاتلىغان ۋاقتى (ئىلىمغا)
填发单位 (盖章) 沙湾县房地产管理局

王能全 王能全 王能全



(六) 房地产估价机构资质证书复印件



(七) 房地产估价机构营业执照复印件



تجارت كىشىسى

营业执照

(副本)(1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码
91650102761109932L

名称 新疆中创信房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 罗炳章

经营范围 房地产价格评估、咨询，土地评估，土地咨询，社会经济咨询。
(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 490万元整

成立日期 2004年04月14日

营业期限 长期

住所 新疆乌鲁木齐市天山区人民路151号君泰大厦1栋
22层22-23A1室



登记机关

2019年12月12日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

(八) 注册房地产估价师资格证书复印件

