

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》及国家有关规定,依照中华人民共和国国家标准《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),遵照客观、公正、科学、独立原则,在进行了现场勘测和详细收集有关资料的基础上,经认真分析和详细测算之后,现将估价过程与结果报告如下:

一、估价目的:为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象:估价对象位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18H、18I、18G;本次评估财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值、包含二次装修价值)、包括分摊土地使用权价值,不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《房屋所有权证》记载,权利人名称:殷国巍、蒙瑾共同所有,房屋用途:公寓,建筑物为钢筋混凝土结构地下三层、地上三十一层,估价对象位于第十八层。其中估价对象一(18H),房产证号:乌房权证天山区字第2013468022号,乌房权证天山区字第2013468021号,建筑面积:87.00平方米,分摊土地使用权面积为8.75平方米;估价对象二(18I),房产证号:乌房权证天山区字第2013468019号,乌房权证天山区字第2013468020号,建筑面积:69.81平方米,分摊土地使用权面积为7.02平方米;估价对象三(18G),房产证号:乌房权证

天山区字第2013468018号,乌房权证天山区字第2013468017号,建筑面积:65.47平方米,分摊土地使用权面积为6.59平方米。

三、价值时点:2020年3月31日(现场勘查日期);

四、价值类型:市场价值(是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额);

五、估价方法:比较法、收益法

六、估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2020年3月31日的房地产市场价值如下:

18H房屋估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
	殷国巍、蒙瑾位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18H	总价(万元)		119.54	117.69
单价(元/平方米)			13740	13528	13634
房地产市场价值	总价(万元)	118.62			
	大写金额	人民币壹佰壹拾捌万陆仟贰佰元整			

18I房屋估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
	殷国巍、蒙瑾位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18I	总价(万元)		95.92	94.44
单价(元/平方米)			13740	13528	13634
房地产市场价值	总价(万元)	95.18			
	大写金额	人民币玖拾伍万壹仟捌佰元整			

18G房屋估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
	殷国巍、蒙瑾位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18G	总价(万元)		89.96	88.57
单价(元/平方米)			13740	13528	13634
房地产市场价值	总价(万元)	89.27			
	大写金额	人民币捌拾玖万贰仟柒佰元整			



**特别提示:**

1、因财产拍卖日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。

3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

法定代表人



二零二零年四月二十六日

## 2、估价对象基本状况:

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《房屋所有权证》记载详见下表:

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
1	乌房权证天山区字第2013468022号	殷国巍	共同共有	天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18H	公寓	18/-3、31	87.00	8.75
2	乌房权证天山区字第2013468021号	蒙瑾						
3	乌房权证天山区字第2013468019号	殷国巍	共同共有	天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18I	公寓	18/-3、31	69.81	7.02
4	乌房权证天山区字第2013468020号	蒙瑾						
5	乌房权证天山区字第2013468018号	殷国巍	共同共有	天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18G	公寓	18/-3、31	65.47	6.59
6	乌房权证天山区字第2013468017号	蒙瑾						

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》及《房屋所有权证》记载,权利人名称:殷国巍、蒙瑾,房屋用途:公寓,建筑物为钢筋混凝土结构,地下三层、地上三十一层,估价对象位于第十八层。其中估价对象一(18H),建筑面积:87.00平方米,分摊土地使用权面积为8.75平方米;其中估价对象二(18I),建筑面积:69.81平方米,分摊土地使用权面积为7.02平方米;其中估价对象三(18G),建筑面积:65.47平方米,分摊土地使用权面积为6.59平方米。

## 3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘:估价对象四至:东临建筑设计院小区,南临光明路,西临新华北路,北临红山路;因委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》上记载土地信息不全,未记载土地用途及终止使用年限,故本次评估估价对象土地使用权期限应以该宗地实际出让年限为准。宗地形状:规则,地势平坦,估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。



#### 4、建筑物基本状况:

估价对象建成年代为 2012 年 7 月 6 日, 建筑物为钢筋混凝土结构, 地下三层、地上三十一层, 估价对象位于第十八层, 截至价值时点, 估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明、供暖等系统, 设施设备配置齐全, 性能良好。截至价值时点估价对象从外观查勘, 承重物件基本完好, 承重墙和非承重墙均无轻微裂缝, 地基基础有足够承载能力, 无不均匀沉降, 地面平整。估价对象室外墙面为玻璃幕墙, 楼梯间装修为地面铺 80\*80 地砖、墙面贴墙砖、屋顶粉刷。

估价对象一(18H)室内地面铺实木地板, 墙面屋顶均刷乳胶漆, 型材窗, 窗台贴大理石, 入户门为子母防盗门, 装饰柜, 玻璃隔断, 踢脚线等, 现作为办公室使用, 房屋为东西朝向, 内用玻璃隔断隔开, 东、北两面为落地窗。

估价对象二(18I)室内地面铺 80\*80 地砖, 墙顶刷硅藻泥, 型材窗, 窗台贴大理石, 入户门为子母防盗门, 装饰柜, 踢脚线等, 现作为办公室使用, 房屋为东西朝向, 内为通间, 东面为落地窗。

估价对象三(18G)室内地面铺实木地板, 墙顶刷乳胶漆, 型材窗, 窗台贴大理石, 入户门为子母防盗门, 装饰柜, 踢脚线, 玻璃隔断, 卫生间铺 30\*30 地砖, 墙面贴墙砖, 马桶, 洗手柜, 集成吊顶, 实木门等, 现作为办公室使用, 房屋为南北朝向, 内用玻璃隔断隔开, 有独立卫生间, 北面为落地窗。

(五) 价值时点: 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》, 本次评估价值时点确定为现场查勘日期 2020 年 3 月 31 日。

#### 4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

- (1). 《乌鲁木齐市天山区人民法院委托书》[ (2020) 新 0102 执恢 48 号]
- (2). 估价人员实地查勘所获取的资料
- (3). 法定优先受偿权利调查
- (4). 人民银行公布的存款、贷款利率
- (5). 估价机构及估价人员掌握市场信息资料

#### (九) 估价方法:

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法, 估价方法的选择按照《房地产估价规范》, 结合当地房地产市场发育状况, 并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等, 选择适当的估价方法。

故根据国家有关房地产估价的规定, 遵循估价原则, 依据估价目的, 并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析, 确定采用“比较法”和“收益法”进行估价。

**比较法:** 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知价格作适当修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**收益法:** 预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

(十) **估价结果:** 估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2020 年 3 月 31 日的房地产市场价值如下:

18H 房屋估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	估价方法及结果			估价结果
	比较法 (50%权重)	收益法 (50%权重)		



Tel: (0991)2610214

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

Add: 乌鲁木齐市克西街766号

殷国巍、蒙瑾位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18H	总价(万元)	119.54	117.69	118.62
	单价(元/平方米)	13740	13528	13634
房地产市场价值	总价(万元)	118.62		
	大写金额	人民币壹佰壹拾捌万陆仟贰佰元整		

## 18I 房屋估价结果汇总表

币种: 人民币

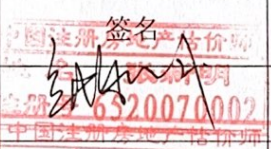

估价对象	估价方法及结果		比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
殷国巍、蒙瑾位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18I	总价(万元)		95.92	94.44	95.18
	单价(元/平方米)		13740	13528	13634
房地产市场价值	总价(万元)	95.18			
	大写金额	人民币玖拾伍万壹仟捌佰元整			

## 18G 房屋估价结果汇总表


币种: 人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
殷国巍、蒙瑾位于天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18G	总价(万元)		89.96	88.57	89.27
	单价(元/平方米)		13740	13528	13634
房地产市场价值	总价(万元)	89.27			
	大写金额	人民币捌拾玖万贰仟柒佰元整			

## (十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2020.4.26
谭家富	5420090002		2020.4.26

## 参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
隆秀利		2020.4.26

(十二) 实地查勘日期: 实地查勘期为二零二零年三月三十一日至二零二零年四月十一日。

(十三) 估价作业日期: 二零二零年三月二十六日至二零二零年四月二十六日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年四月二十六日



## 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



39

申请人	单位/个人名称	乌鲁木齐市天山区人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	65060287	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018260952
	不动产单元号	650102001000GB00048F00010260		
	不动产权证号	乌房权证天山区字第2013468022号, 乌房权证天山区字第2013468021号		
	不动产坐落	天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18H		
	权利人名称	殷国巍 蒙瑾		
	证件号	654101197403301173, 650103197701101822		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积(m <sup>2</sup> )	87m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积(m <sup>2</sup> )	0m <sup>2</sup>	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	8.75m <sup>2</sup>
	用途		权利性质	
	竣工时间	2012-7-6	登记时间	2013-11-20
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	
查封信息	<p>查封机关: 新疆伊宁市人民法院、查封类型: 查封、查封文号: 乌房查(2016)17991号、查封文件: (2016)新4002财保267号、查封起止时间: 2016-09-26--2019-09-25、登记时间: 2016-09-26</p> <p>查封机关: 自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院、查封类型: 轮候查封、查封文号: 乌房轮查(2016)7871号、查封文件: (2016)新40执保50号、查封起止时间: 2016-09-28--2019-09-27、登记时间: 2016-10-11</p> <p>查封机关: 乌鲁木齐市新市区人民法院、查封类型: 轮候查封、查封文号: (2017)新0104执580号、查封文件: 裁定书和协助执行通知书、查封起止时间: 2017-08-04--2020-08-03、登记时间: 2017-08-10</p>			
抵押信息	<p>第1轮 抵押权人: 中信银行股份有限公司乌鲁木齐分行、抵押人: 殷国巍 蒙瑾、不动产权证明号: 乌房他证天字第2015320266号、抵押方式: 一般抵押、债权数额: 1090000元 债权履行起止时间: 2015-05-22--2020-05-22、登记时间: 2015-05-26</p>			
备注	<p>1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 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。</p> <p>4. 查询时段截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			
<p>登记机构盖章:            登档人: 库德来提            登档日期: 2018-08-21 11:13:08</p>				



乌鲁木齐市 字第 20134600

房屋所有权人 ئۆي مەلۇكىيەتلىرى	股国魏		
共有情况 ئورتاق مەلۇكىيەتلىرى	共同共有		
房屋坐落 ئۆي ئورنى	天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层 B座18H		
登记时间 ئىسپات قىلىنغان ۋاقىت	2013-11-20		
房屋性质 ئۆي خاراكتېرى	公寓		
规划用途 پىلانلاش مەقسىتى	公寓		
房屋状况 ئۆي خاراكتېرى	总建筑面积 (m <sup>2</sup> ) ئۆي قاپاتىن كۆلىمى (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) ئۆي ئىچى قاپاتىن كۆلىمى (m <sup>2</sup> )	其他 ئىشلەپ
	38 (-2) 87.00	64.31	
土地号 ئۆي ئورنى	土地使用权取得方式 ئۆي ئورنىنى قولغا كەلتۈرۈش شەكلى	土地使用年限 ئۆي ئورنىنى قولغا كەلتۈرۈش مۇددىتى	

附 记

建筑年代: 2012 商品房

业务编号: 2609384

房屋编号: 1230402

持证人身份证件名称: 居民身份证

持证人身份证件号码: 654101197403301173

产别: 私有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 买卖

共有权人 证件号码 共有

殷国巍 654101197403301173 共有

蒙瑾 650103197701101822 共有

乌鲁木齐市不动产登记中心





房屋所有权人

共有情况

房屋坐落

登记时间

房屋性质

规划用途

总层数

占地面积

建筑面积

套内建筑面积

其他

土地号

土地取得方式

土地使用年限

土地状况

房屋来源: 共有

永山区光明路北一巷9号时代广场N81栋18层B座1801

2013-11-20

公寓

38 (含)

87.00

67.31

其他

业务编号: 2603384

房屋编号: 1230409

持证人身份证件名称: 居民身份证

持证人身份证件号码: 66010319770110

产别: 私有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 买卖

共有权人

张佩琳

证件号码

664101197403301173

660103197701101222

房屋用途: 住宅



房屋买卖合同 合同编号: 2013-11-20

权利人	权国蒙	
情况	共同共有	
坐落	天山区光明路北二巷9号时代广场小区二栋18层B座18T	
时间	2013-11-20	
性质	公寓	
用途	公寓	
层数	建筑面积(m <sup>2</sup> ) 套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	其他
38(-2)	69.81 51.60	

建筑年代: 2012 商品房  
 业务编号: 2609442  
 房屋编号: 1230403  
 持证人身份证名称: 居民身份证  
 持证人身份证号码: G54101197408301173  
 产别: 私有房产  
 结构: 钢筋混凝土结构  
 产权来源: 买卖  
 共有权人: 蒙  
 证件号码: 654101197408301173  
 蒙: 650103197701101822



天山区房屋管理局  
 天山区房屋管理局(天山区)



房屋所有权人 عقار مالک	家庭 ائمه	共有情况 مشاركه	共同共有	房屋坐落 موقع العقار	大山西新明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18J	登记时间 تسجيل التاريخ	2013-11-20	房屋性质 نوع العقار	公寓	建筑面积 مساحة البناء (m <sup>2</sup> )	59.81	套内建筑面积(m <sup>2</sup> ) مساحة البناء الداخلي (m <sup>2</sup> )	51.60	其他 اخرى	土地取得方式 طريقة الحصول على ارض	土地使用年限 مدة ارض
---------------------	------------	----------------	------	---------------------	-----------------------------	-----------------------	------------	--------------------	----	--	-------	---	-------	------------	--------------------------------	-------------------

附註

建设年代: 2012 商品房

业务编号: 2609442

房屋编号: 1260406

持证人身份证名称: 后昆房价证

持证人身份证号码: 66010319770110162

产别: 私有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 买卖

共有权人: 证书号位

房屋幢: 66410-197403301178

房屋套: 660103197701101622

房屋编号: 1260406

房屋幢: 66410-197403301178

房屋套: 660103197701101622



# 乌鲁木齐市不动产登记信息

## 查询结果



38

申请人	单位/个人名称	乌鲁木齐市天山区人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	65060287	
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018260952
	不动产单元号	650102001000GB00048F00010035		
	不动产权证书号	乌房权证天山区字第2013468018号, 乌房权证天山区字第2013468017号		
	不动产坐落	天山区光明路北一巷9号时代广场小区1栋18层B座18C		
	权利人名称	蒙瑾 殷国巍		
	证件号	650103197701101822, 654101197403301173		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积(m <sup>2</sup> )	65.47m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积(m <sup>2</sup> )	0m <sup>2</sup>	土地分摊面积(m <sup>2</sup> )	6.59m <sup>2</sup>
	用途		权利性质	
	竣工时间	2012-7-6	登记时间	2013-11-20
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	
查封信息	查封机关: 新疆伊宁市人民法院、查封类型: 查封、查封文号: 乌房查(2016)17992号、查封文件: (2016)新4002财保267号、查封起止时间: 2016-09-26--2019-09-25、登记时间: 2016-09-26 查封机关: 自治区高级人民法院伊犁哈萨克自治州分院、查封类型: 轮候查封、查封文号: 乌房轮查(2016)7871号、查封文件: (2016)新40执保50号、查封起止时间: 2016-09-28--2019-09-27、登记时间: 2016-10-11			
抵押信息	第1轮 抵押权人: 中信银行股份有限公司乌鲁木齐分行、抵押人: 蒙瑾 殷国巍、不动产权证明号: 乌房他证天字第2015320265号、抵押方式: 一般抵押、债权数额: 890000元 债权履行起止时间: 2015-05-22--2020-05-22、登记时间: 2015-05-26			
备注	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市第7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</li> <li>2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 需自行承担法律责任。</li> <li>3. 对涉及国家机关密, 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。</li> <li>4. 查询时点截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</li> <li>5. 复印无效。</li> </ol>			
	登记机构盖章 查档人: 库德来提 查档日期: 2018-08-21 11:13:02			



