



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵院的委托，我们对张新国位于乌市天山区青年路 22 号 3-101 室商业用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于乌市天山区青年路 22 号 3-101 的商业用途房地产（建筑面积 264.79 m<sup>2</sup>及其相应分摊的土地使用权面积）。房屋所有权证证载权利人张新国。

估价目的：为申请执行人乌鲁木齐银行股份有限公司北站支行与被执行人新疆峰俊钢铁有限公司、乌鲁木齐中钢兴钢铁有限公司、新疆亿天元钢铁有限公司、杨彩、宋霞、张新国办理公证债权文书纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

价值时点：2017 年 10 月 24 日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《房屋所有权证》中规划用途为商服用房，在当前市场状况下，于估价基准日 2017 年 10 月 24 日房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值类型，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2017 年 10 月 24 日的估价结果如下：

估价对象估价时点的市场价值：

评估总价（人民币）：7228767 元（大写：人民币柒佰贰拾贰万捌仟柒佰陆拾柒元





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

## Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

### 估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

联系电话：18997995602

房屋所有权人：张新国

#### 二、估价机构方

房地产估价机构：新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市天山区民主路31号世纪大厦1501室

资质等级：二级

法定代表人：陈新军

联系电话：0991-2355889

#### 三、估价对象

本次估价对象为张新国位于乌市天山区青年路22号3-101的商业用途房地产，委托估价的建筑面积为264.79 m<sup>2</sup>。估价对象财产范围包含证载面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分及其相应分摊的土地使用权价值。

估价对象基本情况表

基本状况	名称	乌市天山区青年路22号3-101的商业用途房地产			
	坐落	乌市天山区青年路22号3-101			
	四至	东至	碱泉街	南至	前进路
		西至	外环路高架	北至	青年路
	规模	建筑面积	264.79平方米		其他
	用途	设计用途	商服	实际用途	商业
	房屋所有权人	张新国			
区位状况	位置	位于乌市天山区青年路22号3-101商业房地产，该栋楼总层数贰层，估价对象位于第壹层，框架结构商服楼，该商服楼为南北朝向。			
	交通状况	估价对象临近道路为主干道，双向车道混凝土路面，附近区域内有BRT2、524A、14、59、902、203、路等公交线路经停，交通便利。			





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

周围环境	1、自然环境：乌鲁木齐，城市环境优良。委估房地产位于青年路 22 号。邻近主干道青年路，车流量较大，噪音污染一般，空气质量一般。2、人文环境：估价对象所在地区为乌鲁木齐市青年路，区域多为大型住宅小区及办公区、商铺，居民多为单位工作人员，区域治安状况较好，相邻房地产多为住宅及商业用途。区域人口构成多为单位工作人员，人文素质较高，消费能力较高。	
	估价对象位于乌鲁木齐市天山区，外部基础设施配套完备，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施保障度高。估价对象 500 米范围内教育、医疗卫生、文化体育等外部公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施完备。	
建筑物基本状况	层数及高度	位于乌鲁木齐市天山区青年路22号3-101商业房地产住宅楼，楼宇外观一般，主体结构完好，基础无明显沉降。住宅各层层高约 2.8 米，建筑总高度约 5.6 米。建筑物外立面为防水涂料。
	建筑规模	整栋楼宇为板式布局，本次建筑面积 264.79 平方米
	建筑结构	框架结构。
	设施设备	供水、排水、供电、通信、卫生、照明、电梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	建筑功能	该小区内供水、排水、供电、通气、卫生、照明、防灾等系统和设备的配置齐全，性能良好。
	层高、净高	建筑层高约 2.8 米；室内净高 2.7 米。
	空间平面布置	建筑物平面布置合理，空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	委估房地产于 1992 年建成，至 2017 年房龄为 25 年，现场勘察房屋维护保养情况较好，综合成新率约为 58%。
	工程质量	委估建筑物为框架结构，独立桩基础，建筑质量合格，无不均匀沉降和开裂等现象。
维护保养情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等完好。	
土地基本状况	土地使用权人	张新国
	面积	264.79 平方米
	形状	呈规则长方形，有利于建筑物的平面布局
	四至坐落	东至碱泉街，南至前进路，西至外环路高架，北至青年路
	用途	商业用地
	地形	地形为平地对估价对象的价值产生有利影响
	地势	地势平坦、自然排水畅通，被洪水淹没、积水的可能性小
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好，可节约建安成本投入



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

开发程度	宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通气、通暖、通路、通电、通讯及土地平整），基础配套水平较好。
房屋所有权	根据《房屋所有权证》记载，产权证号：乌房权证乌市天山区字第00434118号；房屋所有权人：张新国；房屋坐落：乌市天山区青年路22号；产别：私有；幢号：3；房号：101；结构：框架；房屋总层数：贰层；所在层数：第壹层；建筑面积：贰佰陆拾肆点柒玖平方米（264.79 m <sup>2</sup> ）；设计用途：商服；产权来源：购买；修建年代：1992年。
土地使用权	张新国。
使用状况	正常自用出租
权益状况	其他权利设立情况 估价委托人提供的《房屋他项权利证书》记载：产权证号：乌房他证天山区字第2015305866号；房屋他项权利人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行；房屋所有权人：张新国；房屋所有权证号：00434118号；房屋坐落：天山区青年路22号3栋1层101；他项权利种类：一般抵押；债权数额：人民币5000000元；登记时间：2015-02-04；产别：私有房产；结构：钢筋混凝土结构；产权来源：买卖。 估价委托人提供的《土地他项权利证书》记载：产权证号：乌他证(2015)第0032909号；土地他项权利人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行；义务人：张新国；坐落：天山区青年路附22号；地号：01-033-004-3；权属性质：国有土地；使用权面积：208.12 m <sup>2</sup> ；地类（用途）：商业用地；使用权类型：出让；他项权利种类及范围：该宗地国有土地使用权设定抵押权。该宗国有土地使用权及房产及保证合同一并设定抵押，双方于2015年02月签订了最高额抵押合同。抵押权人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行，抵押面积：208.12平方米；抵押金额：500万元，抵押期限：2015.02.03-2020.02-03。
	其他特殊情况

## 四、估价目的

为申请执行人乌鲁木齐银行股份有限公司北站支行与被执行人新疆峰俊钢铁有限公司、乌鲁木齐中钢兴钢铁有限公司、新疆亿天元钢铁有限公司、杨彩、宋霞、张新国办理公证债权文书纠纷一案提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。

## 五、价值时点

2017年10月24日。

该价值时点是以估价人员实地勘察日期为准。





# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

## Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

n——估价对象的收益期。

年净收益的确定是根据本市房地产租赁市场价格信息，对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平，结合估价对象具体情况确定，并假设每年不变；报酬率以现行一年定期存款利率作为安全利率，加上我国部分城市中等风险水平的调整值，和近年行业平均资金利润率，两者的加权平均确定；收益期采用估价对象的经济寿命，并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

### 3. 估价结果的确定

估价结果运用了二种技术路线测算，分别是：采用比较法测算估价对象价格，采用收益法从出租获取收益角度测算估价对象市场价格。

二种评估技术路线从不同角度反映了房地产价格，测算的结果见下表：

二种评估技术路线评估结果一览表

评估方法	单价（元/m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	总价（元）	权重
比较法	28495	/	/	0.6
收益法	25508	/	/	0.4
评估价格	27300	264.79	7228767	1.0

二种估价技术路线从不同角度反映了房地产价格，运用收益法测算出估价对象的收益单价为 25508 元/m<sup>2</sup>，比较法测算的评估价格为 28495 元/m<sup>2</sup>，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点的估价对象最终价值：

则：估价对象房地产单价=27300 元/m<sup>2</sup>

估价对象房地产总价

=27300 元/平方米×264.79 平方米

=7228767 元(取整)

### 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产抵押估价指导意见》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用比较法和收益法进行分析和测算，确定估价对象在 2017 年 10 月 24 日的估价结果如下：



# 新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Huixin Real Estate Assess & Consult Co.,Ltd

估价对象估价时点的市场价值:

评估总价 (人民币): 7228767 元

(大写: 人民币柒佰贰拾贰万捌仟柒佰陆拾柒元整。)

评估总建筑面积: 264.79 平方米

评估单价: 单位建筑面积评估值: 27300 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈新军	6520060027	陈新军	2017年11月17日
孔媛	6520120016	孔媛	2017年11月17日

## 十二、实地查勘期

2017年10月24日。

## 十三、估价作业期

2017年10月24日至2017年11月17日。

## 六、附 件

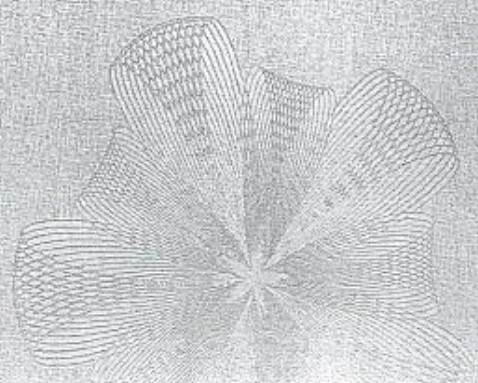
- 1、委估房产外部及内部照片;
- 2、委估房产位置示意图;
- 3、乌鲁木齐市头屯河区人民法院评估委托书(2017)新0106执287号;
- 4、新疆乌鲁木齐市中级人民法院司法评估确认书(2017)新01法鉴评字第1368号;
- 5、《房屋所有权证》、《他项权利证书》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件;
- 6、估价师资格证书复印件;
- 7、估价机构营业执照及资质证书复印件。



号

房地产权证 字第 00454118

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《保护房屋所有权的合法权益》、对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。





乌鲁木齐市城市管理局  
乌鲁木齐市城市管理局

产权证编号: 头

修建年代: 1992年



张福盛

乌鲁木齐市青南路2号

房屋类别: 私房

房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积(平方米)	备注
住宅	3层	砖混	63.35	自用

房屋用途: 住宅

房屋层数: 3层

房屋结构: 砖混

房屋面积: 63.35平方米

房屋用途: 住宅

房屋层数: 3层

房屋结构: 砖混

房屋面积: 63.35平方米

房屋用途: 住宅

房屋层数: 3层

房屋结构: 砖混

房屋面积: 63.35平方米

房屋用途: 住宅

房屋层数: 3层

房屋结构: 砖混

房屋面积: 63.35平方米

房屋用途: 住宅

房屋层数: 3层

房屋结构: 砖混

房屋面积: 63.35平方米

房屋用途: 住宅

房屋层数: 3层

房屋结构: 砖混

房屋面积: 63.35平方米



其他项( )  
图例

土地他项权利人 ملاك الحقوقيين 土地他项权利人	湖南有色金属地质勘查有限公司
义务人 التزامات 义务人	湖南有色金属地质勘查有限公司
地号 رقم التربة 地号	湘地字(02)第274号
权属性质 طبيعة الحقوق 权属性质	国有土地
地类(用途) نوع التربة 地类(用途)	工业用地

كذلك كإثبات، بأن الحقوق المسجلة في هذه الوثيقة هي  
ممتلكات قانونية معترف بها بموجب القانون في جمهورية الصين الشعبية  
تتمتع بممتلكات قانونية معترف بها بموجب القانون في جمهورية الصين الشعبية  
باعتبارها ملكية قانونية معترف بها بموجب القانون في جمهورية الصين الشعبية  
من أجل حماية المصالح المشروعة للمالكين، تم التحقق من صحة هذه الوثيقة  
وتسجيلها في سجل الملكية في جمهورية الصين الشعبية.

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人  
申请办理的本证所列土地他项权利，经审核核实，准予登  
记，颁发此证。



其他项权利 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围
抵押权 权利类型 权利范围	抵押权 权利类型 权利范围

国土资源部土地他项权利抵押权  
证书记制机关



土地他项权利

附 附 粘 贴 线



房屋权证号  
天山区 20153958681

抵押权人  
张新国

抵押人  
张新国

房屋所有权证号  
00434118

房屋坐落  
天山区青年路22号3栋10层10F

抵押权利种类  
一般抵押

抵押金额  
人民币5000000元

抵押日期  
2015-02-04

业务编号: 3175206

房屋编号: 16482

产别: 私有房产

结构: 钢筋混凝土结构

产权来源: 买卖





乌鲁木齐市国土资源局  
 第 01-033-004-3 号

土地他项权利人	乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行		
义务人	张新国		
座落	天山区青年路附22号		
地号	01-033-004-3	图号	52.00-50.75 2.25-50.75
权属性质	国有土地	使用权面积	208.12 M <sup>2</sup>
地类(用途)	商业用地	使用权类型	出让

بۇ گۇۋاھنامە يەر باشقا ھوقۇق ئىگىسىنىڭ قانۇنى ھوقۇق-  
 مەنپەئىتىنى قوغداش مەقسىتىدە، يەر باشقا ھوقۇق ئىگىسى بۇ گۇۋاھنامىدە  
 تىزىملىتىشنى ئىلتىماس قىلغان يەر باشقا ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ  
 سېلىشتۈرۈش ئارقىلىق، تىزىملاشقا ئىجازەت قىلىنىپ تارقىتىپ بېرىلدى.

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人  
 申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登  
 记，颁发此证。

乌鲁木齐市国土资源局





باشقا ھۆججەت ئورۇن

ۋە تەسۋىرىسى

他项权利  
种类  
及范围

该宗地国有土地使用权设定抵押权。该宗地国有土地使用权及房产及保证合同一并设定抵押，双方于2015年02月签订了最高额抵押合同。抵押权人：乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行，抵押面积：208.12平方米，抵押金额：500万元，抵押期限：2015.02.03-2020.02.03。

بېكىتىلىدىن ۋاقىت

设定日期

2015年02月09日

ھۆججەت تەرتىپى

权利顺序

乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行

دۆلەتلىشىش مۇددىتى

存续期限

/

ئىش خاتىرىسى

记事

/

كۆۋەنتىمىنى نازارەت قىلىپ ياسىغۇچى ئورگان

证书监制机关





# 乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dsk018-01205

根据张新国向档案馆申请, 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	张新国	证件号	412721196904202613
房屋坐落	沙依巴克区西北路48号1栋4层2单元403		
权证号	乌房权证沙依巴克区字第2009350577号		
权利人	张新国	房屋性质	存量房产
登记日期	2009年08月07日	建筑面积	56.91
房产状态	历史手	建成年份	1991
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	乌鲁木齐市经济技术开发区(头屯河区)喀纳斯南路1229号新疆七星集团总部及总部生活配套设施建设项目(云岭青城)A区1栋1单元1002室		
权证号	乌房权证经开字第2016501387号		
权利人	张新国	房屋性质	存量房产
登记日期	2016年03月11日	建筑面积	94.1
房产状态	历史手	建成年份	2014
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层		
权证号	乌房权证水磨沟区字第2007304418号		
权利人	张新国	房屋性质	存量房产
登记日期	0001年01月01日	建筑面积	1647.5
房产状态	当前手	建成年份	
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	水磨沟区南湖路西二巷3号12栋5层1单元502		
权证号	乌房权证水磨沟区字第2012341498号		
权利人	张新国	房屋性质	存量房产
登记日期	2012年03月08日	建筑面积	99.32
房产状态	当前手	建成年份	2004
冻结状态	未冻结		



权利人	张新田		房屋性质	存量房
登记日期	2004年01月01日		建筑面积	264.79
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	邯郸市正大制管有限公司	他项权证	乌房他证水字第2016373530号
	债券数额	1000000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2016年01月15日	约定期限	2016年01月01日至2016年12月31日
	房屋坐落	水磨沟区南湖路西二巷3号12栋5层1单元502		
他项权利状	他项权人	新疆天山农村商业银行股份有限公司	他项权证	乌房他证水字第2016377220号
	债券数额	3000000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2016年02月01日	约定期限	2016年01月25日至2018年01月24日
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层		
他项权利状	他项权人	乌鲁木齐市商业银行股份有限公司北站支行	他项权证	乌房天山区他字第2015305866号
	债券数额	5000000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2015年02月04日	约定期限	2015年02月03日至2020年02月03日
	房屋坐落	天山区青年路22号3栋1层101		
查封状况	查封文件及文号		(2016)冀0429民初2963号	
	查封法院		永年县人民法院	
	查封期限		2016-12-09至2019-12-08	
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层		
查封状况	查封文件及文号		(2016)冀0429民初2963号	
	查封法院		永年县人民法院	
	查封期限		2016-12-09至2019-12-08	
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层		



查封状况	查封期限	2016-12-16至2019-12-15
	房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层
查封状况	查封文件及文号	(2016)新0104执保1027号
	查封法院	乌鲁木齐市新市区人民法院
	查封期限	2016-12-16至2019-12-15
查封状况	房屋坐落	天山区青年路22号3栋1层101
	查封文件及文号	(2017)新0104执39号
	查封法院	乌鲁木齐市新市区人民法院
	查封期限	2017-03-02至2020-03-02
查封状况	房屋坐落	水磨沟区南湖路西二巷3号12栋5层1单元502
	查封文件及文号	(2017)新0104执39号之二
	查封法院	乌鲁木齐市新市区人民法院
	查封期限	2017-03-02至2020-03-02
查封状况	房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层
	查封文件及文号	(2017)新0104执39号之一
	查封法院	乌鲁木齐市新市区人民法院
	查封期限	2017-03-02至2020-03-02
查封状况	房屋坐落	天山区青年路22号3栋1层101
	查封文件及文号	(2017)新0106执287号
	查封法院	乌鲁木齐市头屯河区人民法院
	查封期限	2017-03-21至2020-03-20
查封状况	房屋坐落	水磨沟区南湖北路锦峰巷274号1栋1至6层
	查封文件及文号	(2017)新0106执287号
	查封法院	乌鲁木齐市头屯河区人民法院
	查封期限	2017-03-21至2020-03-20
查封状况	房屋坐落	水磨沟区南湖路西二巷3号12栋5层1单元502
	查封文件及文号	(2017)新0106执287号
	查封法院	乌鲁木齐市头屯河区人民法院
	查封期限	2017-03-21至2020-03-20
查封状况	房屋坐落	天山区青年路22号3栋1层101
	查封文件及文号	(2017)新2302执保1号
	查封法院	乌鲁木齐市头屯河区人民法院
查封状况	查封期限	2017-01-01至2018-01-01



查封状况	查封法院	卓康市人民法院
	查封期限	2017-01-04至2019-01-04
查封状况	房屋坐落	水磨沟区南湖路西二巷3号12栋5层1单元502
	查封文件及文号	(2017)新2302执保1号 ✓
	查封法院	卓康市人民法院
	查封期限	2017-01-04至2019-01-04
	房屋坐落	天山区青年路22号3栋1层101
本次查询结果共 5 条		
<p>1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、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可能性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. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。</p> <p>4. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。</p> <p>5. 此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>		

该记录申请查询用途为其他

查档接待：黄平

查档时间：2017年04月20日16时02分50秒