



致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对刘智峰位于经济技术开发区卫星路396号合阳·卫星花园A栋16层3单元1606跃层的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价对象：位于经济技术开发区卫星路396号合阳·卫星花园A栋16层3单元1606跃层的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象建筑面积为185.66平方米；规划用途及实际用途均为住宅用房，位于楼体的第16层（总层数16层）；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为刘智峰。

估价目的：为申请执行人乌鲁木齐市商业银行信丰支行与被执行人新疆致远软件技术有限公司、武振、武强、刘智峰、钱小溪、马宁借款合同纠纷一案的财产执行提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2019年1月11日。

价值类型：本估价报告出具的价格，是依据《乌鲁木齐市住房情况查询结果》中规划用途为住宅，在当前市场状况下，于估价基准日2019年1月11日的房地产市场价值。

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2019年1月11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:

| 估价结果 | | | | |
|----------------|---|-------------------------------------|-----------------------------|--------------|
| 房屋 所有 权人 | 房屋坐落 | 评估建筑面 积单价(元/ m ²) | 评估建筑 面积(m ²) | 评估总价 (万元) |
| 刘智 峰 | 位于经济技术开发区卫星路 596号金阳·卫星花园A栋16 层3单元1606跃层 | 6754 | 185.66 | 1253.3918 |
| 大写(人民币元) | | 壹佰贰拾伍万叁仟玖佰叁拾捌元整 | | |

特别提示:(1)估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权,也不包括原有的租赁权和用益物权。(2)估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。(3)本估价结果不应作为价格实现的保证,本次估价因房屋占有人未予配合,估价师未进入委估房屋室内查勘,但履行了相关替代程序,本次估价未考虑装修因素,提请报告使用人注意。(4)本估价报告使用期限自2019年5月13日至2020年5月12日。(5)评估详情,请阅读估价报告全文

新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 陈永强

二〇一九年五月十三日



新疆汇信房地产土地评估咨询有限公司

Xinjiang Hui信 Real Estate Assessment & Consult Co., Ltd.

行合理估算。报告中对估价对象权属的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定应以相关管理部门的认定为准确。本次估价因房屋占有人未予配合，估价师未进入委估房屋室内查勘，但履行了相关替代程序。本次估价未考虑装修因素，提请报告使用人注意。

九、本估价报告经参加本次估价的注册房地产估价师签字和估价机构盖章后有效。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|-----------------|-----|------------|
| 陈永峰 | 注册号: 6520060027 | 陈永峰 | 2019年5月13日 |
| 潘文斌 | 注册号: 6520060030 | 潘文斌 | 2019年5月13日 |

乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak041-08753

根据刘智峰向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

| | | | | |
|----------|--|-------------------------------------|--------|-------------------------|
| 申请查询区域范围 | <input checked="" 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 | 刘智峰 | 证件号 | | |
| 房屋坐落 | 经济技术开发区卫星路596号金阳 卫星花园A栋16层3单元1606跃层 | | | |
| 权证号 | 乌房权证经济技术开发区字第2010396653号 | | | |
| 权利人 | 刘智峰 | 房屋性质 | 存量房产 | |
| 登记日期 | 2010年10月09日 | 建筑面积 | 185.66 | |
| 房产状态 | 当前手 | 建成年份 | 2009 | |
| 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 | 乌鲁木齐市商业银行股份有限公司恒丰支行 | 他项权证 | 乌房经济技术开发区他字第2012314306号 |
| | 债券数额 | 1400000 | 权利种类 | 一般抵押 |
| | 登记日期 | 2012年05月04日 | 约定期限 | 2012年05月02日至2017年05月02日 |
| | 房屋坐落 | 经济技术开发区卫星路596号金阳 卫星花园A栋16层3单元1606跃层 | | |
| 查封状况 | 无查封 | | | |

本次查询结果共 1 条

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。
2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。
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。
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。
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。

该记录申请查询用途为其他