



## 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵院委托，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、独立的原则，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：评定估价对象房地产市场价值，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

二、估价对象：

估价对象为魏晓勤所有位于乌鲁木齐市新市区铁路局7街3栋12层1单元70住宅房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、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；房屋建筑面积136.15平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数二十层，估价对象位于第十二层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为魏晓勤，《房屋所有权证》证号：乌房权证新市区字第2014304410号，《房屋他项权证》证号：乌房他证新市区字第2014322048号。

三、价值时点：2019年4月3日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：

估价结果汇总表

估价对象	证号	坐落	面积（m <sup>2</sup> ）	总价（元）	单价（元/m <sup>2</sup> ）
	乌房权证新市区字第2014304410号	新市区铁路局7街3栋12层1单元70	136.15	1592819	11699

合计大写金额：人民币壹佰伍拾玖万贰仟捌佰壹拾玖元整

单价大写金额：人民币壹万壹仟陆佰玖拾玖元整

七、估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010

第1页





1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值影响。

2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。

3、由于被执行人不同意本次评估，估价人员未进入现场，由申请执行人带领估价人员仅对估价对象的室外状况、区位状况进行查勘，估价结果中不包括估价对象室内二次装修价格（设定室内装修为毛坯）。

4、根据估价人员实地调查，估价对象的物业、热力、水电均由铁路局二工综合服务大厦统一管理。根据估价人员实地调查，截至价值时点时估价对象欠缴物业费为264元，估价对象不欠缴暖气费，水、电为插卡使用，不存在欠缴水、电费。特请报告使用人注意。

5、经调查估价对象房屋现已抵押，登记信息：抵押权人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行，抵押人：魏晓勤，不动产权证明号：乌房新市区他字第2014322048号，抵押方式：一般抵押，债权数额820000元，债权履行起止时间：2014-05-05—2021-05-05，登记时间：2014-05-06。至价值时点无法确定估价对象剩余债权数额，无法在报告中体现，特请报告使用人注意。

6、本估价结果不应作为价格实现的保证。

7、本估价结果使用期限自2019年5月20日—2020年5月19日。

8、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司

法定代表人：才杨

二零一九年五月二十日







## 房地产估价结果报告

### 一、 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

联系人：瓮立臣

联系电话：18999241387

### 二、 房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：新疆乌鲁木齐市天山区新华南路9号汇源酒店14楼

备案等级：壹级

统一社会信用代码：91650102748660850C

证书编号：新建估证[2015]1-002

有效期限：2018年9月27日至2019年9月27日

电话：0991-2823010

### 三、 估价目的

评定估价对象房地产市场价格，为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为魏晓勤所有位于乌鲁木齐市新市区铁路局7街3栋12层1单元70住宅房地产，财产范围包括建筑物（不含室内二次装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋建筑面积136.15平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权；法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数二十层，估价对象位于第十二层；建筑结构为钢筋混凝土结构；权属人为魏晓勤，《房屋所有权证》证号：乌房权证新市区字第2014304410号，《房屋他项权证》证号：乌房他证新市区字第2014322048号。

#### 2. 估价对象基本状况

估价对象是位于乌鲁木齐市新市区铁路局7街3栋12层1单元70，属于乌鲁木

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010





齐市第六十八中学、乌鲁木齐市第七十九小学学区，建筑面积为 136.15 平方米的住宅用房及应分摊的土地使用权。

### 3. 土地基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市新市区铁路局 7 街 3 栋 12 层 1 单元 70，该小区东临北二路，西临北一路，南临北纬二路、北临北纬三路；地处乌鲁木齐市三级住宅地价区，地类用途为住宅用地，该区域居住氛围较好、商业繁华度较好；基础设施完善，已达“七通一平”，即通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖、通气及宗地内场地平整。

估价对象位置图



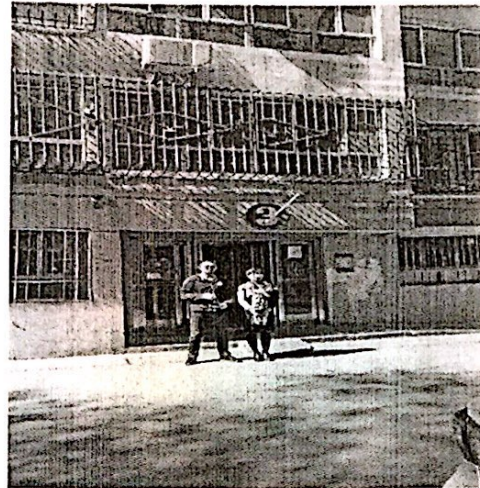
### 4. 建筑物基本状况

估价对象房屋位于乌鲁木齐市新市区铁路局 7 街 3 栋 12 层 1 单元 70，估价对象所在建筑物为一栋总层数二十层的钢混结构住宅楼，估价对象位于十二层，用途为住宅。

该整栋楼外墙粉刷涂料，单元门为双开玻璃对讲门，楼梯间地面、踏步为水泥，过道墙面为涂料，顶为涂料，进户门为防盗门。由于被执行人不同意本次评估，估价人员未进入现场，申请执行带人带领估价人员仅对估价对象的建筑结构、室外状况、区位状况进行查勘，本次估价装修情况设定为毛坯。委估房产上、下水、电、暖、通讯、消防、天然气等设施齐全。







估价对象所在楼栋及外部装修状况

5. 估价对象权益状况

(1) 根据申请执行人提供的《房屋所有权证》复印件登记如下：

《房屋所有权证》证号：乌房权证新市区字第 2014304410 号，房屋所有权人：魏晓勤，共有情况：单独所有，房屋坐落：新市区铁路局 7 街 3 栋 12 层 1 单元 70，登记时间：2014-01-13，规划用途：住宅，总层数：20，建筑面积（m<sup>2</sup>）：136.15，产别：私有房产，结构：钢筋混凝土结构，产权来源：买卖。

(2) 根据申请执行人提供的《房屋他项权证》复印件登记如下：

《房屋他项权证》证号：乌房他证新市区字第 2014322048 号，房屋他项权利人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐市分行，房屋所有权人：魏晓勤，房屋所有权证号：乌房权证新市区字第 2014304410 号，房屋坐落：新市区铁路局 7 街 3 栋 12 层 1 单元 70，他项权利种类：一般抵押，债权数额：人民币 820000 元，登记时间：2014-05-06，产别：私有房产，结构：钢筋混凝土结构，产权来源：买卖。

(3) 根据乌鲁木齐市新市区人民法院提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》登记如下：

申请人	单位/个人名称	新市区人民法院		
	证件类型/证号	工作证号	65024041	
查询	受理编号	10	查询编号	2018396429
	不动产单元号	650104021004GB00014F00010073		

地址：乌鲁木齐市新华南路 140 号汇源酒店 14 楼邮编：830002  
电话：(0991) 2823050 2823010







结果	不动产权证号	乌房权证新市区字第 2014304410 号		
	不动产坐落	新市区铁路局 7 街 3 栋 12 层 1 单元 70		
	权利人名称	魏晓勤		
	证件号	650106197007040029		
	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> )	136.15 m <sup>2</sup>
	共有/独有宗地面积	10470.8 m <sup>2</sup>	土地分摊面积	
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间		登记时间	2014-1-13
	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	存量房产
查封信息	查封机关：乌鲁木齐市头屯河区人民法院，查封类型：查封、查封文号：（2018）新 0106 执 425 号、查封文件：裁定书和协助执行通知书、查封起止时间：2018-07-10——2021-07-09、登记时间：2018-07-12			
	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：（2018）新 0104 执 3061 号、查封文件：裁定书和协助执行通知书、查封起止时间：2018-10-17——2021-10-16、登记时间：2018-10-22			
抵押信息	第 1 轮 抵押权人：招商银行股份有限公司乌鲁木齐分行、抵押人：魏晓勤、不动产权证明号：乌房新市区他字第 2014322048 号、抵押方式：一般抵押、债权数额：820000 元。债权履行起止时间：2014-05-05——2021-05-05、登记时间：2014-05-06			
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，如隐藏不报或提供虚假信息的，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. 查询时点截至查档时间，之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			

## 五、 价值时点

本报告以乌鲁木齐市新市区人民法院签发的委托书日期 2019 年 4 月 3 日作为本次评估的价值时点。

## 六、 价值类型

### （一）价值类型名称

本次估价采用的价值标准为市场价值标准，即估价对象在市场上最可能形成的价值，其价值类型为市场价值。

### （二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双





益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、 估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2019 年 4 月 3 日的市场价值为：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价(元)	1592819	522544
	单价(元/平方米)	11699	3838
评估价值	总价(元)	1592819	
	单价(元/平方米)	11699	

合计大写金额：人民币壹佰伍拾玖万贰仟捌佰壹拾玖元整

单价大写金额：人民币壹万壹仟陆佰玖拾玖元整

### 十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑 觅	6520050035		2019 年 5 月 20 日
刘 婷	6520180004		2019 年 5 月 20 日

### 十二、 实地查勘期

二零一九年四月二十九日当日完成

### 十三、 估价作业期

二零一九年四月三日至二零一九年五月二十日

新疆驰远天合中辰房地产土地  
评估有限责任公司

二零一九年五月二十日

