

询问笔录

(2018)新01执200号

时间:2019年3月6日 16:35-16:53

地点:中院执行局403办公室

询问人:陈军全

被询问人:申请执行人新疆天山农村商业银行股份有限公司代理人葛金泉、被执行人新疆方泽宇商贸有限公司法定代表人冯思强

记录人:陈军全

内容:我院受理执行的(2018)新01执200号申请执行人新疆天山农村商业银行股份有限公司与被执行人乌鲁木齐油城行投资有限公司、新疆方泽宇商贸有限公司、冯思强、冶永林、方涛、冶晓萍执行一案,关于房产的评估报告刚才已经向你们直接送达,双方有无异议?

:无异议

:无异议

关于被执行人新疆方泽宇商贸有限公司名下位于乌鲁木齐市米东区希望大道南片区院内的附属设施,你们双方是否同意共同议价?

:同意,但附属设施中有部分仓库是承租我们厂房的承租人建的,共计832245元,把这部分去掉,我们同意以968241元作为剩余附属设施的价值参考价;

:同意,我们同意以968241元作为剩余附属设施(去掉库房)的价值参考价。

? 阅笔录无误后签字: 冯思强 2019.3.6

葛金泉 2019.3.6

三、价值时点

本次价值时点为现场查勘估价对象之日，确定为：2018年10月17日。

四、价值类型

本次估价的价值类型是估价对象现状状况下的客观市场价值，即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方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，不考虑估价对象抵押、查封等他项权利对价值的影响。

五、估价方法

本次采用房地分估的技术路线：

房屋采用成本法。

土地使用权采用基准地价系数修正法。

六、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用成本法和基准地价系数修正法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年10月17日的客观市场价格为：

房地产总价：¥15273023元

大写：人民币壹仟伍佰贰拾柒万叁仟零贰拾叁元整。

评估单价详见下表：

地面房屋成本法单价明细表

序号	权利人	产权证号	建筑结构	证载用途	证载面积	成本法单价（元/m ² ）	评估总值（元）
1	新疆方泽字商贸有限公司	乌房权证米东区字第2013466819号	混合	宿舍	201.26	1586	319198
2		乌房权证米东区字第2013466819号	混合	车库	156.68	1586	248494
3		乌房权证米东区字第2013466819号	混合	花房	灭失	0	0
4		乌房权证米东区字第2013466822	混合	办公室	1919.02	1586	3043566

号						
5	乌房权证米东区字第 2013466822 号	混合	地下室	613.35	1518	931065
6	乌房权证米东区字第 2013466815 号	混合	锅炉房	57.58	1474	84873
7	乌房权证米东区字第 2013466815 号	混合	厂房	825.47	1586	1309195
8	乌房权证米东区字第 2013466821 号	混合	食堂	361.56	1586	573434
9	乌房权证米东区字第 2013466821 号	混合	材料库	206.73	1586	327874
10	乌房权证米东区字第 2013466814 号	混合	警卫室	15.99	1586	25360
合计				4357.64		6863059

土地使用权基准地价系数修正法单价明细表

使用权人	坐落	地号	用途	取得方式	终止日期	证载面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
新疆方泽宇商贸有限公司	古牧地私营工业区	18-1-186/1	工业用地	出让	2047年8月28日	11648.15	722	8409964

特别提示：1. 因未能进入估价对象院内，对估价对象房屋现状情况无法进行有效查勘，本次估价结果建立在估价对象房屋现状能正常使用的前提下，如有违房屋现状状况，本估价结果无效。

2. 本次估价结果为新疆方泽宇商贸有限公司名下位于乌鲁木齐米东区开源街北二巷 119 号土地使用权及房产的市场价值，不包含室内装修及不可搬移的设备。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值，仅供法院执行估价对象作为价值参考依据，不是定价。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本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。

新疆中鼎盛业房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：王蔚鸿

二〇一八年十月二十日



ZDSY

新疆方泽宇商贸有限公司名下位于乌鲁木齐米东区开源街北二巷119号土地使用权及房产，不包含室内装修及不可搬移的设备；委托人及案件当事人提供了《房屋所有权证》复印件、《土地使用证》、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》复印件。

根据其提供资料载明：房屋所有权人：新疆方泽宇商贸有限公司（注册号：650000057013785），房屋坐落：乌鲁木齐米东区开源街北二巷119号，证载总建筑面积：4912.25平方米（其中554.61平方米已灭失，本次估价范围不包括该处已灭失房屋），本次估价范围为4357.64平方米，院内房屋均处于查封状态，土地使用权面积：11648.15平方米，估价对象存在他项权，他项权利人为新疆天山农村商业银行股份有限公司，他项权利金额为7249000元，详细内容见下表：

房屋状况明细表

序号	权利人	房屋坐落	建筑结构用途	证载面积	产权证号	他项权利人	他项权利金额	他项权证号	查封状态
1	新疆方泽宇商贸有限公司	米东区开源街北二巷119号4栋1层	混合宿舍	201.26	乌房权证米东区字第2013466819号	新疆天山农村商业银行股份有限公司	260000	乌房他证米字第2015357787号	已查封
2		米东区开源街北二巷119号3栋1层	混合车库	156.68	乌房权证米东区字第2013466819号		260000	乌房他证米字第2015357787号	已查封
3		米东区开源街北二巷119号2栋1层	混合花房	554.61 已灭失	乌房权证米东区字第2013466819号		260000	乌房他证米字第2015357787号	已查封
4		米东区开源街北二巷119号1栋1-3层	混合办公室	1919.02	乌房权证米东区字第2013466822号		2370000	乌房他证米字第2015357786号	已查封
5		米东区开源街北二巷119号1栋-1层	混合地下室	613.35	乌房权证米东区字第2013466822号		2370000	乌房他证米字第2015357786号	已查封
6		米东区开源街北二巷119号6栋1层	混合锅炉房	57.58	乌房权证米东区字第2013466815号		610000	乌房他证米字第2015357788号	已查封
7		米东区开源街北二巷119号5栋1-2层	混合厂房	825.47	乌房权证米东区字第2013466815号		610000	乌房他证米字第2015357788号	已查封

						号	
8	米东区开源街北二巷119号8栋1-3层	混合食堂	361.56	乌房权证米东区字第2013466821号	250000	乌房他证米字第2015357785号	已查封
9	米东区开源街北二巷119号7栋1层	混合材料库	206.73	乌房权证米东区字第2013466821号	250000	乌房他证米字第2015357785号	已查封
10	米东区开源街北二巷119号9栋1层	混合警卫室	15.99	乌房权证米东区字第2013466814号	9000	乌房他证米字第2015357789号	已查封
小计			4912.25		7249000		

(二) 土地基本状况说明

根据委托方及案件当事人提供的土地权属资料记载：

使用权人	坐落	地号	用途	取得方式	面积 (m ²)	终止日期
新疆方泽宇商贸有限公司	古牧地私营工业区	18-1-186/1	工业用地	出让	11648.15	2047年8月28日

根据现场查勘，估价对象位于乌鲁木齐市米东区开源街北二巷119号，所处地段为乌鲁木齐市四级工业用地，大宗地四至为：东临开源街北一巷，西临开源街南一巷，南临开源街，北临新疆交通职业技术学院；

经外围查勘估价对象位于开源街北二巷巷口，紧邻开源街，距混合型交通主干道米东南路仅350米，交通极为便利，估价对象整宗用地分为三个独立院落，估价对象院内绿化程度较高，院落地面除绿化用地外均为硬化地面，宗地形状不规则，宗地内外开发程度达到七通一平（通上水、下水、通路、通电、通讯、通暖，通燃气，场地平整）。

(三) 建筑物基本状况

估价对象院内房屋经外围观察分析如下：本次查勘未能进入估价对象院内，未能核实估价对象建筑物实际情况，经外围观察院内房屋外墙部分贴瓷砖，部分水泥抹面，墙面未出现裂缝及墙皮脱落，维护状况较好，可观察范围内门窗齐全，极个别窗户玻璃被人为破坏，不影响正常使用，因未能进入院内及房屋内部，其他相关房屋信息以委托方提供的《房屋所有权证》记载内容为准。

旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：建筑物重置价格=建安成本开发单价+市政公用基础配套费+管理费+前期费用+投资利息+直接成本利润+销售税费

建筑物市场价格=建筑物重置价格×综合成新率

2. 基准地价系数修正法：根据待估宗地所处的土地级别和乌鲁木齐市城区土地基准地价表，以基准地价为依据，按土地使用年限和评估期日的市场行情，容积率、区位及宗地条件、区域基础设施以及特殊因素影响，结合基准地价修正体系，综合评估待估宗地在价值时点的土地价格。

十、估价结果

根据估价目的，遵循独立、客观、合法等估价原则，选用成本法和基准地价系数修正法，对估价对象进行了分析和测算，确定该估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，于价值时点2018年10月17日日的客观市场价格为：

房地产总价：¥15273023 元

大 写：人民币壹仟伍佰贰拾柒万叁仟零贰拾叁元整。

评估单价详见下表：

地面房屋成本法单价明细表

序号	权利人	产权证号	建筑结构	证载用途	证载面积	成本法单价（元/m ² ）	评估总值（元）
1	新疆方洋宇商贸有限公司	乌房权证米东区字第2013466819号	混合	宿舍	201.26	1586	319198
2		乌房权证米东区字第2013466819号	混合	车库	156.68	1586	248494
3		乌房权证米东区字第2013466819号	混合	花房	灭失	0	0
4		乌房权证米东区字第2013466822号	混合	办公室	1919.02	1586	3043566
5		乌房权证米东区字第2013466822号	混合	地下室	613.35	1518	931065
6		乌房权证米东区字第2013466815号	混合	锅炉房	57.58	1474	84873

号							
7	乌房权证米东区字第 2013466815 号	混合	厂房	825.47	1586	1309195	
8	乌房权证米东区字第 2013466821 号	混合	食堂	361.56	1586	573434	
9	乌房权证米东区字第 2013466821 号	混合	材料库	206.73	1586	327874	
10	乌房权证米东区字第 2013466814 号	混合	警卫室	15.99	1586	25360	
合计				4357.64		6863059	

土地使用权基准地价系数修正法单价明细表

使用权人	坐落	地号	用途	取得方式	终止日期	证载面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
新疆方泽宇商贸有限公司	古牧地私营工业	18-1-186/1	工业用地	出让	2047年8月28日	11648.15	722	8409964

特别提示: 1. 因未能进入估价对象院内, 对估价对象房屋现状情况无法进行有效查勘, 本次估价结果建立在估价对象房屋现状能正常使用的前提下, 如有违房屋现状状况, 本估价结果无效。

2. 本次估价结果为新疆方泽宇商贸有限公司名下位于乌鲁木齐米东区开源街北二巷 119 号土地使用权及房产的市场价值, 不包含室内装修及不可搬移的设备。

3. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值, 不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4. 本次估价结果为委托方核实在现状条件下的房地产市场价值, 仅供法院执行估价对象作为价值参考依据, 不是定价。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师 姓名 王蔚鸿	日期
王蔚鸿	6620020007	王蔚鸿 6620020007	2018年10月20日
吐雅	6519980023	吐雅 6519980023	2018年10月20日

十二、实地查勘期

地址: 中国新疆乌鲁木齐市红光山路 2588 号 电话: 0991-8857118 8857190 邮编: 830004