

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师薛山（注册号：6520020009）、吴晓丹（注册号 6520150007）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司位于乌鲁木齐市天山区体育馆路 29 号附 1 号 13 栋 4 层 1 单元 14 号、21 号两套房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象 14 号房屋建筑面积为 41.9 m²，估价对象 21 号房屋建筑面积为 58.09 平方米；法定用途为宾馆，土地使用权类型为国有建设用地出让用地；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司。

价值时点：2019 年 1 月 23 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：收益法、成本法。

估价结果：见下表：

评估结果一览表

	房号	估价结果		
		建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
市场价值	乌鲁木齐市天山区体育馆路 29 号附 1 号 13 栋 4 层 1 单元 14 号	41.9	4,791	200,743
	乌鲁木齐市天山区体育馆路 29 号附 1 号 13 栋 4 层 1 单元 21 号	58.09	4,412	256,293
合计				457,036
	大写 (人民币元)		肆拾伍万柒仟零叁拾陆元整	

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。因工作条件所限，未进入估价对象室内勘查，本次评估结果未包含室内二次装修价值。(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。(4) 本估价报告使用期限自 2019 年 2 月 15 日至 2020 年 2 月 14 日。(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：薛山

二〇一九年二月十五日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：新疆乌鲁木齐天山区金银路 246 号

承办人：张奎魁

联系电话：8550071, 18999907983

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

法定代表人：薛山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、6133139

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。因工作条件所限，未进入室内现场查勘，本次估价结果不包含房屋内部二次装修价值。

(二) 估价对象基本状况

产权人	坐落	房产证号	结构	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (㎡)	建筑年代
乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司	乌鲁木齐市天山区体育馆路 29 号附 1 号 13 栋 4 层 14 号房屋	乌房权证天山区字第 2013404243 号	钢筋混凝土	宾馆	4/18 (-5)	41.90	1995
	乌鲁木齐市天山区体育馆路 29 号附 1 号 13 栋 4 层 21 号房屋	乌房权证天山区字第 2013404121 号	钢筋混凝土	宾馆	4/18 (-5)	58.09	1995

经现场勘查，估价对象每层设置东西向走廊，南北两侧房屋已根据实际使用需要进行分割成小间，南侧房屋采光好，北侧房屋采光差，本次评估已考虑此项因素带来的采光及通行影响，本次报告表述以房产证所载内容为准。

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：幸福屯小区；巷道；南至：巷道；西至：三山小区；北至：三山广场，位于乌鲁木齐市住宅二级和商业四级地价区，周边有兵团广播电视大学-兵团三中、乌鲁木齐市第十三中学、乌鲁木齐市职业大学西校区、乌鲁木齐第二十三医院、乌鲁木齐市第十五小学、好家乡(幸福路店)、南门商业圈和中山路商业圈等公共服务设施及商业网点。

2. 根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》、《国有土地使用证》记载及现场勘查：

①土地使用权人：乌鲁木齐市融亿房地产经纪有限公司；

②使用权面积：2296 平方米；

其中：估价对象房地产 14 号土地分摊面积：5.35 平方米，估价对象房地产 21 号土地分摊面积：7.42 平方米，

③地类（用途）：住宅；

④使用权类型：出让；

⑤终止日期：2043-08-15。

3、开发程度：1995 年房屋竣工。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	三部步梯、两部电梯（于价值时点，一部电梯已坏，无法正常运行），水、电、天然气及消防等设施齐全
装饰装修	建筑物外墙为墙砖；窗户为塑钢窗；估价对象所在楼层过道地面为地砖地面、内墙面及顶面刷涂料；楼梯扶手为钢架扶手。
建成时间及成新率	建成于 1995 年，按直线法测算成新率为 65.7%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙墙砖，外观维护较好

建筑面积 (m ²)	估价对象 14 号房屋面积为：41.9 m ² 、21 号房屋面积为：58.09 m ²
户型	每层设置东西向走廊，南北两侧房屋已根据实际使用需要进行分割成小间。
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于三山广场南侧，不临主街，楼幢位置一般
朝向	14 号房屋朝南，21 号房屋朝北
总楼层及层次	楼宇总楼层为地上 18 层，地下 5 层，估价对象位于第 4 层

五、价值时点

根据鉴定委托书，确定价值时点为 2019 年 1 月 23 日，作为取价依据。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的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方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

此次房地产市场价值估价，主要遵循下列原则：

(一) 独立、客观、公正原则

估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

(三) 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地

5. 估算收益期或持有期； 6. 估算未来收益；
7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数； 8. 计算收益价值。

十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用成本法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

评估价值	体育馆路 29 号 附 1 号 13 栋 4 层 14 号	总价(元)	200,743 (大写：人民币 贰拾万零柒佰肆拾叁元整)
		单价(元/ 平方米)	4,791
	体育馆路 29 号 附 1 号 13 栋 4 层 21 号	总价(元)	256,293 (大写：人民币 贰拾伍万陆仟贰佰玖拾叁元整)
		单价(元/ 平方米)	4,412
评估价值合计	总计	457,036 (大写：人民币 肆拾伍万柒仟零叁拾陆元整)	

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。(3) 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。因工作所限，未进入估价对室内勘查，评估结果未包含室内二次装修价值。(4) 估价结果未扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、二次装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；付款方式为一次性付清房价款，开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	中国注册房地产估价师 姓名 6520020009 注册号 6520020009		2019.2.15
吴晓丹	中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007		2019.2.15

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2019年1月25日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2019年1月23日至2019年2月15日，评估报告提交日期为2019年2月15日。

十四、估价报告应用的有效期


如果在2019年2月15日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2019年2月15日至2020年2月14日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司


二〇一九年二月十五日



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	新疆国通房地产评估有限公司		
	证件类型	营业执照		
	证件号码	916501000655032908		
查询结果	不动产单元号	650102016002GB00021F00170478		
	不动产权证号	乌房权证天山区字第2013404121号		
	不动产房屋坐落	天山区体育馆路29号附1号13栋4层1单元21		
	权利人名称	乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司		
	证件号	78466025-X		
	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	58.09m ²
	宗地面积	5111.06m ²	土地分摊面积	7.42m ²
	房屋用途	权利性质		2013年8月6日
	竣工时间	登记时间		未限制
	异议状态	限制状态		存量房产
房屋结构	房屋性质			
查封信息	无			
抵押信息	第1轮 抵押权人:夏建江, 抵押人: 乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司, 不动产权证明号: 乌房天山区他字第2013354341号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 205450元, 债权履行起止时间: 2013-10-24~2014-10-23, 登记时间: 2013-10-28			
备注	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》。 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的, 需自行承担法律责任。 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。			
		登记机构盖章: 查询人: 张泽惠 查档日期: 2019-01-28 12:42:46 咨询专用章 第1页/共1页		

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	新疆国通房地产评估有限公司		
	证件类型	营业执照		
	证件号码	916501000655032908		
查询结果	不动产单元号	650102016002GB00021F00170471		
	不动产权证号	乌房权证天山区字第2013404243号		
	不动产房屋坐落	天山区体育馆路29号附1号13栋4层1单元14		
	权利人名称	乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司		
	证件号	78466025-X		
	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	41.9m ²
	宗地面积	5111.06m ²	土地分摊面积	5.35m ²
	房屋用途	商业	权利性质	商业用地
	竣工时间	2013	登记时间	2013年8月6日
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	无			
抵押信息	第1轮 抵押权人:夏建江, 抵押人: 乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司, 不动产权证号: 乌房天山 区他字第2013354340号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 296450元, 债权履行起止时间: 2013-10- 24~2014-10-23, 登记时间: 2013-10-28			
备注	1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7月30日起, 乌鲁木齐市辖区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 市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市存量房信息查询记录》。 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的, 需自 行承担法律责任。 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。 4. 查询时段截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。			
		登记机构盖章: 查询人: 张泽惠 查询日期: 2019年08月28日 12:43:37 第4页 共11页		

乌鲁木齐市 () 注册号
 国用(5014)第0041044号

土地权利人 乌鲁木齐市房地产权益有限公司	宗地号 01091026-3	宗地面积 50.00-51.00
宗地座落 天山区体育馆影29号附1号	取得价格 住宅	
土地用途 住宅	终止日期 2043-08-15	
使用权限 出让	分摊面积 其中 分摊面积	M ² M ²
使用面积 2296		2296

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》等法律法规，为保护土地权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

乌鲁木齐市人民代表大会常务委员会
 二〇一四年 月 十四日

土地登记簿

宗地号: 01091026-3
 宗地面积: 50.00-51.00 M²
 土地用途: 住宅
 使用权限: 出让
 终止日期: 2043-08-15

乌鲁木齐市土地管理局
 土地登记簿



2014-02-04 10:00:18
 乌鲁木齐市土地管理局

204

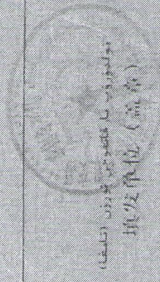
乌鲁木齐市房屋登记簿
 乌 房权误山区 字第 2013404121 号

房屋所有权人	乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山区体育南路39号附1号13栋1层1单元21		
登记时间	2013-08-06		
房屋性质			
规划用途	宾馆		
总层数	18(-5)	58.09	
房屋状况			
地籍	土地使用权取得方式	其他使用年限	至 止



附 记

建筑年代: 1995
 业务编号: 2456897
 房屋编号: 1320148
 产别: 有限产
 结构: 钢筋混凝土结构
 产权来源: 拍卖



填发单位 (盖章)

乌鲁木齐市房产管理局
 房权证山区字第 2013404248 号

房屋所有人 房屋所有权人	乌鲁木齐融亿房地产经纪有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	天山区体育馆路39号附1号13栋4层1单元14		
登记时间	2013-08-06		
房屋性质			
规划用途	宾馆		
总层数	地上建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	12(-5)	41.90	
取得方式	土地取得方式		土地使用年限 至 止



乌鲁木齐市房产管理局
 附 记

建筑年代: 1995
 业务编号: 2456837
 房屋编号: 1320135
 产别: 有限产
 结构: 钢筋混凝土结构
 产权来源: 拍卖

