

# 房地产估价报告

估价报告编号: 新精宏估字(2020)第059号

估价项目名称: 邱功锦位于乌鲁木齐市新市区唐山路100号上海城住宅小区  
A16栋9层三单元902室房地产市场价值的评估

估价委托人: 乌鲁木齐市新市区人民法院

房地产估价机构: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

注册房地产估价师: 张新明 注册房地产估价师 6520070002

倪国立 注册房地产估价师 6520050042

估价报告出具日期: 二零二零年九月八日



### 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

受贵院委托,新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)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:为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、估价对象:估价对象位于乌鲁木齐市新市区唐山街100号上海城住宅小区A16栋9层三单元902室;财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值)、包括分摊土地使用权价值,不包括二次装修价值、不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益;根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期:2020-01-16)记载,权利人:邱功锦,房屋用途:住宅,建筑面积为159.65平方米,竣工时间:2015年10月30日,该建筑物为钢筋混凝土结构地下二层、地上十四层,估价对象位于第九层。根据委托方提供的《商品房预售合同》(合同编号:2017预0115776)记载,邱功锦出让方式取得土地使用权,出让证号:乌国用(2011)第0029551号,规划用途:住宅用地,土地使用终止日期:2058年07月09日,宗地总面积102097.51平方米,估价对象尚未办理土地分割手续。

三、价值时点:2020年7月13日(现场勘查日期);

四、价值类型:市场价值(是指评估对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额);

五、估价方法:比较法、收益法

六、估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2020年7月13日的房地产市场价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	估价方法及结果		估价结果
	比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	
邱功锦位于乌鲁木齐市新市区唐山街100号上海城住宅小区A16栋9层三单元902室	总价(万元)	135.59	128.72
	单价(元/平方米)	8493	8063
房地产市场价值	总价(万元)	128.72	
	大写金额	人民币壹佰贰拾捌万柒仟贰佰元整	

#### 特别提示:

- 1、因财产拍卖日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 2、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的适用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

法定代表人

二零二零年九月八日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价的假设条件

#### 1、一般假设

- ① 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
  - ② 估价对象产权清晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让;
  - ③ 任何有关估价对象的运作方式, 程序均符合国家、地方的有关法律、法规;
  - ④ 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响;
  - ⑤ 本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的, 假设拍卖财产之目的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同, 且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提;
  - ⑥ 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响;
  - ⑦ 本估价报告结果没有考虑快速变现, 税费转嫁等特殊的交易方式, 以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象价值的影响, 如上述条件发生变化, 估价结果需做相应调整;
  - ⑧ 本估价报告根据委托方提供的相关产权登记资料进行评估, 如后产权登记建筑面积发生变化, 应以最终证载面积为准, 房地产价值需做相应调整。
- 2、未定事项假设: 根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(查档日期: 2020-01-16) 及《商品房预售合同》(合同编号: 2017

预0115776) 记载, 估价对象规划用途为住宅, 建筑面积为159.65平方米, 土地以出让方式取得, 估价对象尚未办理土地分割手续。产权依据清晰明确, 故本次评估不存在未定事项假设。

- 3、背离事实假设: 根据委托方提供的评估资料及估价人员现场查勘情况, 估价对象证载用途与估价对象的实际利用现状一致, 本次评估不存在背离事实假设。
- 4、不相一致假设: 估价对象的证载用途与实际用途一致, 估价所依据的用途或权利人、房屋坐落、名称一致。估价对象房屋所有权人与土地使用者一致, 本次评估不存在不相一致假设。
- 5、依据不足假设: 估价委托方根据估价需要提供足以反应估价对象状况的评估资料《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(查档日期: 2020-01-16) 及《商品房预售合同》(合同编号: 2017 预0115776), 经估价人员尽职调查, 估价对象所需评估信息记载清晰。故本次评估不存在依据不足假设。

### 二、估价的限制条件

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本报告是受乌鲁木齐市新市区人民法院委托, 评估邱功锦位于乌鲁木齐市新市区唐山路100号上海城住宅小区A16栋9层三单元902室房地产市场价值, 为确定财产处置参考价提供服务。本估价报告按照既定目的提供给委托方使用, 若改变估价目的及使用条件, 需向本所咨询后作必要修正甚至重新估价。
- 3、根据估价人员现场查勘, 估价对象二次装修完工率较低, 故本次评估未考虑二次装修对房屋价值的影响, 截至价值时点估价对象空置未利用。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

水费、电费均为插卡使用,先交费后使用故不存在欠费情况。根据乌鲁木齐市君安海城物业服务有限公司提供的欠款情况说明记载,截至2020年6月16日,物业欠费合计:7961.20元。明细如下:①、2018年5月18日至2018年5月30日(159.65平方×2元/月+30日×12日=127.71元);②、2018年6月1日至2018年12月31日(159.65平方×2元/平方×7个月=2235.1元)2018年共计:2362.81元;③、2019年1月1日至2019年12月31日(159.65平方×2元/月×12个月=3831.6元);④、2020年1月1日至2020年6月16日(159.65平方×2元/月÷30日/月×166日=1766.79元)欠费合计:7961.20元。

4、据新疆和隔热力有限公司提供的欠款情况说明记载,截至2020年4月10日未交纳暖气费合计7024.6元。明细如下:2018年10月10日至2019年4月01日(159.65平方×22=3512.3元)2019年10月10日至2020年4月10日(159.65平方×22=3512.3元)欠费合计:7024.6元。因小区暖气供热较差,估价对象产权人同该小区大多数业主尚未交纳2019-2020年度的供暖费用。

5、产权人未办理《不动产权证书》也没有提供缴费票据,经估价人员尽职调查,仍无法获悉估价对象是否已足额缴纳房屋买卖契税及房屋专项维修基金,故本次评估不存在拖欠房屋买卖契税和房屋专项维修基金的情况;综上所述,本次评估不考虑暖气费交纳暖气费、物业费、契税、维修基金等情况对评估价值的影响,待拍卖实现时,以相关部门出具的实时交费情况为准,从拍卖款中优先受偿予以扣除,支付方式以法院裁定为准。

6、根据《协助执行通知书(回执)》[(2020)新0104执78号]记载,

乌鲁木齐市新市区人民法院查封、冻结新疆神新发展房地产开发有限责任公司名下位于乌鲁木齐市新市区唐山路100号上海城住宅小区A16栋9层三单元902室的不动产手续【证号:新(2019)不动产权第0221411号】,查封期限自2020年03月23日至2023年03月22日止。

7、根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(存档日期:2020-01-16)记载,估价对象已办理抵押登记,抵押权人:交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行,抵押人:邱功锦,不动产权证明号:新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第0065937号,抵押方式:一般抵押,债权数额:826000元,债权履行起止时间:2017-06-27至2049-06-27,登记时间:2017-07-27。根据抵押权人提供的欠款情况说明记载,截至2020年7月14日,贷款余额:791102.89元,应收未收利息:3553.37元,逾期本金:1079.72元,应收未收罚息:0.96元,合计欠款金额为795736.94元。待拍卖实现时,该部分欠款需优先受偿交于抵押权人。

8、如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时,请及时通知我们进行更正。否则,报告误差部分及受影响部分无效。

9、本估价报告有效期为壹年,即二零二零年九月八日至二零二一年九月七日,如果使用本估价结果的时间与估价报告完成之日起相差一年以上,我们对此结果造成的损失不承担责任。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



## 三、估价结果报告

## (一) 估价委托人:

委托人: 乌鲁木齐市新市区人民法院

地址: 乌鲁木齐市苏州东街675号

联系人: 李国华

联系电话: 13999887371

## (二) 房地产估价机构:

机构名称: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

住所: 新疆乌鲁木齐市沙依布拉街克拉玛依西街766号911室

法定代表人: 张新明

统一社会信用代码: 91650100731800474G

备案等级: 壹级

证书编号: 乌房估证1-006

有效期限: 2019年12月18日至2022年12月18日

联系电话: 0991-2610214

## (三) 估价目的:

为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## (四) 估价对象:

## 1、估价对象的财产范围:

财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值)、包括分摊土地使用权价值, 不包括二次装修价值、不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 2、估价对象基本状况:

根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期: 2020-01-16)记载, 详见下表:

房屋产权登记情况

不动产权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构
新(2017)乌鲁木齐市不动产权证第0036212号	邱功锦	单独所有	新市区唐山街100号上海城住宅小区A16栋9层3单元902	住宅	9/-2、14	159.65	钢筋混凝土

估价对象位于乌鲁木齐市新市区唐山街100号上海城住宅小区A16栋9层3单元902房屋所有权人: 邱功锦, 房屋规划用途: 住宅, 建筑面积为159.65平方米。邱功锦以出让方式取得土地使用权, 宗地总面积102097.51平方米, 估价对象未办理土地分割手续。

## 3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘, 估价对象四至: 东临上海城小区便道, 南临上海城A15号住宅楼, 西临上海城小区便道, 北临上海城A17号住宅楼; 根据委托方提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期: 2020-01-16)和《商品房预售合同》(合同编号: 2017预0115776)记载, 邱功锦以出让方式取得土地使用权, 宗地总面积102097.51平方米, 估价对象未办理土地分割手续, 土地终止使用日期2058年07月09日, 截至价值时点剩余土地使用年限为37.99年。宗地形状: 规则, 地势平整, 估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

## 4、建筑物基本状况:

估价对象于2015年10月30日竣工验收, 估价对象有供水、排水、供

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

电、通讯、照明等系统, 设施设备配置齐全, 性能良好。估价对象室外墙面贴砖, 楼梯间地面铺地砖; 截至价值时点, 室内地面已完成地砖铺设(80\*80地砖), 水泥地面, 屋顶涂料刷白, 入户门为防盗门, 型材窗; 卫生间铺30\*30地砖、30\*60墙砖, 未做吊顶; 厨房铺80\*80地砖、30\*60墙砖, 未做吊顶, 市政集中供暖(地暖)。根据实地查勘情况, 因装修工程完工率较低, 估价对象需完成全部装修工程才能作住宅正常使用, 故本次评估不考虑二次装修对房屋价值的影响。建筑物承重物件基本完好, 承重墙和非承重墙均无轻微裂缝, 地基基础有足够承载能力, 无不均匀沉降, 地面平整, 结合年限法及现场观察法综合确定成新率为92%。

(五) 价值时点: 根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》, 本次评估价值时点确定为现场查勘日期2020年7月13日。

#### (六) 价值类型:

1、本房地产估价报告提供的房地产价值是在满足上述限制条件下在价值时点的公开市场价值。

2、房屋用途: 住宅。

3、本次评估包含建筑物价值(包含基础配套设施设备价值)、包括分摊土地使用权价值, 不包含二次装修价值。

4、币种为人民币。

本次估价符合以上条件下估价对象价格的估价, 否则结果无效。

#### (七) 估价原则:

本估价报告在遵循公平、公正、公开、科学、客观、合法的前提下, 结合评估目的对估价对象进行评估。具体依据如下原则:

#### 1、独立、客观、公正原则:

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。所谓“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响, 应凭借自己的专业知识, 经验和职业道德进行估价。所谓“客观”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感, 好恶和偏见, 应按照事物的本来面目, 实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚持独立、客观、公正的原则, 估价机构建立了行之有效的内部审核制度, 以保证评估过程规范有序, 既不受其他单位和个人的非法干预和影响, 也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则: 要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释, 还要依据估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策, 估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象, 而是指依法判断估价对象是哪种状况的房地产, 就应将其作为那种状况的房地产来估价。本此估价以估价对象合法用途为前提, 根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的,所以在房地产估价时统一规定,如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。本此估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策,估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定,这些遵循了价值时点原则。

4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果是相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也是如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一个房地产市场上,相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中,任何理性的买者和卖者,都会将

其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较,从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格,任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果,是他们的价格相互接近。

5、最高最佳使用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用原则与合法原则的关系是:遵循了合法原则,并不意味着会遵循最高最佳利用原则;而遵循了最高最佳利用原则,则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求,但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

6、供需原则:在完全的市场竞争中,一般商品的价格受需求与供给关系的影响,由于房地产与一般商品相比,具有特殊的人文和自然特征,其地理位置的固定性与差异性,决定了房地产市场的区域性。因此,供需原则对房地产没有一般商品同样的约束力,而形成了自己的供求规律,房地产价格不是在完全竞争的市场中形成,而是在不完全竞争的市场中形成。

#### (八) 估价依据:

##### 1、法律、法规依据

(1).《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国国家主席令第62号,2007年10月1日起施行)

(2).《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国国家主席令第三十二号,由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

- 十二次会议于2019年8月26日通过, 现予公布, 自2020年1月1日起施行。)
- (3). 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国国家主席令第三十二号, 由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过, 现予公布, 自2020年1月1日起施行。)
  - (4). 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国国家主席令第四十六号, 自2016年12月1日起施行)
  - (5). 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国国家主席令第五十号, 自1995年10月1日起施行)
  - (6). 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国国家主席令第七十四号, 自2007年10月28日起施行)
  - (7). 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号, 自1986年10月1日起施行)
  - (8). 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号自2016年5月1日起施行)
  - (9). 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号, 自2016年5月1日起施行)
  - (10). 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号, 自2010年11月1日起施行)
  - (11). 建设部《城市房地产转让管理规定》(2001年7月23日修改 建设部令45号)
  - (12). 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释(2000年9月29日 法释〔2000〕44号)

## 2、技术标准

- (1). 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)
- (2). 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年02月01日)
- (3). 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
- (4). 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导》(中评协【2019】

14号 2019年7月起施行)

## 3、产权依据:

- (1). 《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》(建档日期: 2020-01-16)
- (2). 《商品房预售合同》(合同编号: 2017 预 0115776)

## 4、估价机构和估价人员搜集的相关资料

- (1). 《乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书》[(2020)新0104执恢354号]
- (2). 法定优先受偿权利调查及估价对象限制情况
- (3). 人民银行公布的存款、贷款利率
- (4). 估价机构及估价人员掌握市场信息资料

## (九) 估价方法:

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法, 估价方法的选择按照《房地产估价规范》, 结合当地房地产市场发育状况, 并结合估价对象房地产的用途、坐落位置具体特点以及估价目的等, 选择适当的估价方法。故根据国家有关房地产估价的规定, 遵循估价原则, 依据估价目的, 并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析, 确定采用“比较法”和“收益法”进行估价。

比较法: 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比

# 来自 扫描全能王免费版

## 手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备



较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法:预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

(十) 估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2020年7月13日的房地产市场价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价方法	比较法(60%权重)	收益法(40%权重)	估价结果
估价对象	125.59	121.84	128.72
总价(万元)	8493	7632	8663
单价(元/平方米)	128.72		
房地产市场价值	人民币壹佰贰拾捌万柒仟贰佰元整		

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
张新明	6520070002		2020.9.8
倪国立	6520050042		

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
萨娜		2020.9.8

(十二) 实地查勘日期:实地查勘期为二零二零年七月十三日当日。

(十三) 估价作业日期:二零二零年七月六日至二零二零年九月八日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年九月八日

四. 附件

- (一) 委托书
- (二) 现场勘查记录表
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象外观、内部状况照片、周边环境、景观照片
- (五) 估价对象权属证明及其他评估资料
- (六) 房地产估价机构营业执照
- (七) 房地产估价机构资质证书
- (八) 注册房地产估价师注册证书

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备

估价对象建筑物基本情况			
估价目的	抵押贷款 (评估)	现场查勘日期	2010年7月24日
估价时点	2010.7.13	房屋所有权证号	鄂(2011)鄂新字第001234号
房屋所有权人	郑功籍	共有情况	单独所有
房屋坐落	鄂新县经济开发区合兴街118号	建成年代	2005年
建筑面积	89.66m <sup>2</sup>	现状用途/权属状况	住宅 / 产权是 / 否清晰
规划用途	住宅	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置
层数/总层数	9/10-2	空间布局/工程质量	合理 / 合格
结构/层高	钢筋混凝土结构 / 2.65m	维护状况/成新率	良好 / 92%
户型结构	3室2厅1厨2卫1阳台		
估价对象土地基本情况			
土地使用权人	郑功籍	土地证号	鄂(2011)鄂新字第08260024
土地用途	住宅	土地级别	住宅用地
土地开发程度	三通	土地使用权面积	89.66m <sup>2</sup>
土地使用权类型	出让	土地终止日期	2027年7月24日
宗地地势	平坦	宗地形状	规则
四至	东: 恒复道	南: A15	
	西: 恒复道	北: A17	
估价对象区位、实物及其他情况			


来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载智能设备

## 乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

<b>申请人</b>	姓名: 乌鲁木齐市新市区人民法院—盛英 李建忠			
	证件类型: 工作证号			
	证件号码: 65024021 65024047			
<b>查询结果</b>	不动产单元号: 650104016003GB00047F00260086			
	不动产权证号: 新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第0036212号			
	不动产房屋坐落: 新市区唐山路100号上海城住宅小区A16栋9层三单元902			
	权利人名称: 邱功锦			
	产权证号: 413027198308260024			
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	159.65m²
	宗地面积	102097.51m²	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	出让
	竣工时间	—	登记时间	2017年4月28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: 商品房		
<b>查封信息</b>	无			
<b>抵押信息</b>	第1轮 抵押权人: 交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行, 抵押人: 邱功锦, 不动产权证书号: 新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第0065937号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 826000元, 债权履行起止时间: 2017-06-27~2049-06-27, 登记时间: 2017-07-27			
<b>备注</b>	<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, 乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市自然资源和规划局负责, 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. 申请人应当核实以上身份信息 and 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, 自行承担法律责任。</p> <p>3. 如涉及国家机密、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. 查询时点截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			



此页数据更新日期为2020年07月14日

借款合同号: 201701651016999001200000118	借款凭证号: 201701651016999001200000118001
贷款支行: 交通银行乌鲁木齐扬子支行	客户经理: 蔡超红
客户姓名: 邱功锦	贷款品种: 个人一手房按揭贷款
发放日期: 2017-07-02 00:00:00	到期日期: 2047-07-02 00:00:00
利率浮动方式: 按浮动率	利率浮动率(%)/浮动点数: 10.00
贷款利率: 4.491667%	利率调整方式: 按年
贴息方案:	贴息后利率:
还款方式: 等额本息还款	还款周期: 按月还款
还款日: 10	宽限期: 0
贷款金额: 826000.00	贷款余额: 791102.69
已还本金: 34897.11	逾期本金: 1079.72
未到期本金: 790023.17	逾期次数: 1
已还利息: 128250.40	已还罚息: 62.78
应收未收利息: 3553.37	应收未收罚息: 0.96
贷款形态: 逾期	五级分类:
展期次数: 0	逾期次数: 0
换用渠道: 柜面	利率选择: 0
LPR适用日:	借款人证件号码: 413027198308260024
结清日期: 0	
还款账号: 6222601410007042631	
抵押物地址: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市市辖区乌鲁木齐市新市区唐山路100号上海城A16栋3单元902号	

打印日期: 2020年07月14日  
交通银行



# 来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备