

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院:

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:为乌鲁木齐市天山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鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元501室;本次评估财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备价值、包含二次装修价值)、包括分摊土地使用权价值,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》及《不动产权证书》记载,不动产权证号:新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0057104号,权利人名称:王琳,建筑面积:160.30平方米,房屋用途:住宅,建筑物为混合结构地下一层、地上六层,估价对象位于第五层。估价对象所属宗地面积为36972.85平方米,分摊土地使用权面积为59.78平方米,土地使用期限:2000年05月17日起2050年05月16日止,截至价值时点剩余土地使用期限为30.16年。

三、价值时点:2020年3月20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3月20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	比较法(50%权重)	收益法(50%权重)	估价结果
王琳位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元501室	总价(万元)	129.57	120.16	124.87
	单价(元/平方米)	8083	7496	7790
房地产市场价值	总价(万元)	124.87		
	大写金额	人民币壹佰贰拾肆万捌仟柒佰元整		

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,不应被认为是对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



二零二零年三月三十日

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》记载详见下表:

不动产权证号	不动产房屋坐落	权利人	共有情况	不动产单元号	建筑面积	房屋用途	竣工时间	房屋性质
新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0057104号	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元501室	王琳	单独所有	650104022009GB00019F00540017	160.30 m ²	住宅	2001年12月30日	出让/商品房
备注: (1) 分摊土地使用权面积: 59.78 m ² ; (2) 专有建筑面积: 147.55 m ² 、分摊建筑面积: 12.75 m ² ; (3) 房屋结构: 混合结构; (4) 房屋总层数: 6, 房屋所在层: 5。								

估价对象房屋所有权人: 王琳, 坐落: 乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元501室, 房屋性质: 商品房, 建筑面积为160.3平方米。估价对象土地使用权以出让方式取得, 宗地总面积为36972.85平方米, 分摊土地使用权面积为59.78平方米, 土地使用期限: 2000年05月17日起2050年05月16日止, 截至价值时点剩余土地使用期限为30.16年。

3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘: 估价对象四至: 东临二毛家属院, 南临建新巷, 西临鲤鱼山南路, 北临西八家户路; 估价对象土地使用权以出让方式取得, 宗地总面积为36972.85平方米, 分摊土地使用权面积为59.78平方米, 土地使用期限: 2000年05月17日起2050年05月16日止, 截至价值时点剩余土地使用期限为30.16年; 宗地形状: 规则, 地势平坦, 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:

估价对象建成年代为2001年12月30日, 混合结构地下一层、地上六层, 估价对象位于第五层, 截至价值时点, 估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明、供暖等系统, 设施设备配置齐全, 性能良好。截至价值时点估

价对象从外观查勘, 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。估价对象室外墙面为涂料, 楼梯间装修为水泥地面, 估价对象室内地面铺地砖和木地板, 墙面贴壁纸, 屋顶为石膏板吊顶及局部刷乳胶漆, 塑钢窗, 入户门为防盗门, 内门为实木门, 暖气罩, 背景墙, 电脑桌, 装饰柜, 书柜, 壁柜, 鞋柜, 厨房及卫生间地面墙面均贴砖、PVC扣板吊顶, 橱柜、吊柜、洗手柜、马桶等。结合年限法和观察法综合确定估价对象成新率为85%。

(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3月20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估价时点的公开市场价值。

2、用途: 住宅。

3、本次评估包含建筑物及分摊土地使用权价值, 包含二次装修价值。

4、币种为人民币

本次估价为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。

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估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

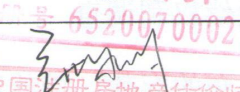

(十) 估价结果：估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点2020年3月20日的房地产市场价值如下：

估价结果汇总表

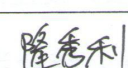
币种：人民币

估价对象	估价方法及结果		比较法 (50%权重)	收益法 (50%权重)	估价结果
	总价 (万元)	单价 (元/平方米)			
王琳位于乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元501室	总价 (万元)		129.57	120.16	124.87
	单价 (元/平方米)		8083	7496	7790
房地产市场价值	总价 (万元)	124.87			
	大写金额	人民币壹佰贰拾肆万捌仟柒佰元整			

(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		2020.3.30
霍文立	6519970025		2020.3.30

参与评估的估价人员

姓名	签名	签名日期
隆秀利		2020.3.30

(十二) 实地查勘日期：实地查勘期为二零二零年三月二十日当日。

(十三) 估价作业日期：二零二零年三月二十日至二零二零年三月三十日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零二零年三月三十日

不动产权单元号		650104022009GB00019F00540017	
不动产权证号		新(2017)乌鲁木齐市不动产权第0057104号	
不动产房屋坐落		乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元501室	
权利人名称		王琳	
证件号		654101197210160060	
不动产状态	当前手	预告状态	已预告
产权来源	购买	建筑面积	160.3m ²
宗地面积	36972.85m ²	土地分摊面积	59.78m ²
房屋用途	住宅	权利性质	出让
竣工时间	2001年12月30日	登记时间	2017年9月21日
异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	混合结构	房屋性质	商品房

查封信息

查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2018)新0102财保13号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-02-01~2021-02-01, 登记时间:2018-02-07

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:(2017)新0104执3002号之五, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-05-21~2021-05-20, 登记时间:2018-05-21

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财保285号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-05-25~2021-05-24, 登记时间:2018-05-25

查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:2019新0102执字第294号之一, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-02-20~2022-02-20, 登记时间:2019-02-21

抵押信息

第1轮 抵押权人:博乐市汇邦小额贷款有限公司, 抵押人:王琳, 不动产权证明号:新(2017)乌鲁木齐市不动产权证明第0090062号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:650000元, 债权履行起止时间:2017-10-18~2018-10-18, 登记时间:2017-10-21

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自然资源局负责, 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, 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. 查询时记载在查封时间, 之后登记信息不在查询范围。



نومۇرلۇق - كۆچمەس مۈلۈك ھوقۇقى ()

新 (2017) 乌鲁木齐市 不动产权第 0057104 号

ھوقۇق نامى 权利人	王琳
ئىزاھات نامى 共有情况	单独所有
جايلىشىش 坐落	乌鲁木齐市新市区鲤鱼山路388号汇展小区北区5栋2单元801室
لايىھىلەنمەك بىلەن بىرلىكتە 不动产单元号	650104 022009 8B00019 F00540017
ھوقۇق نامى 权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
ھوقۇق خاراكتېرى 权利性质	出让/商品房
ئىشلىتىلىشى 用途	城镇住宅用地/住宅
كۆلىمى 面积	共有宗地面积：36972.85m ² ；房屋建筑面积：160.30m ²
ئىشلىتىش مۇددىتى 使用期限	国有建设用地使用权 2000年05月17日起2050年05月16日止
ھوقۇق، باشقا ئەھۋاللار 权利其他状况	
分摊土地使用权面积：59.78m ² 专有建筑面积：147.55m ² 、分摊建筑面积：12.75m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：6 房屋所在层：5 房屋竣工时间：2001年12月30日	