

房地产估价报告

估价报告编号：新精宏估字（2019）第 064 号

估价项目名称：张相胤位于乌鲁木齐市经济技术开发区迎宾路 136 号龙庭·林清园小区 16 栋 6 层 3 单元 601 跃层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：潘 焯 注册房地产估价师 6519980012

霍文立 注册房地产估价师 6519970025

估价报告出具日期：二零一九年十二月九日



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:位于乌鲁木齐市经济技术开发区迎宾路136号龙庭·林清园小区16栋6层3单元601跃层;财产范围包括建筑物价值(包含基础配套设施设备及二次装修价值)、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》记载,房屋产权人:张相胤,规划用途:住宅,证载建筑面积为234.79平方米,该建筑物为砖混结构地下一层、地上六层,估价对象位于第六层(跃层)。土地以出让方式取得,宗地面积为52323.79平方米,估价对象尚未办理土地分割手续。

三、价值时点:2019年11月26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 2019 年 11 月 26 日的房地产市场价格如下：

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 (70%权重) | 收益法 (30%权重) | 估价结果 |
|---|-----------------|-------------|-------------|--------|
| 张祖胤位于乌鲁木齐市经济技术开发区迎宾路138号龙庭·林语园小区16栋6层3单元001011房 | 总价(万元) | 171.36 | 173.67 | 168.15 |
| | 单价(元/平方米) | 7426 | 6545 | 7162 |
| 房地产市场价值 | 人民币壹佰陆拾捌万壹仟伍佰元整 | 168.15 | | |

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



二零一九年十二月九日



实现时，存在的欠费应以事实发生为准从拍卖款中优先受偿给相关单位，具体支付方式以法院裁定为准。

1、估价对象已办理产权登记手续，不动产权证号为：乌房权证经济技术开发区字第 2011308631 号，估价人员尽职调查，亦无法获悉估价对象是否已办理《房屋所有权证》，估价对象不存在欠缴房屋买卖契税的情况，但未知房屋专项维修基金是否已足额交纳，本次评估假设该费用不影响最终评估结果，待拍卖处置时如查询到欠交房屋维修专项基金，应从拍卖款中扣除优先受偿给相关单位，最终支付方式以法院裁定为准。

5、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，估价对象已被乌鲁木齐市新市区人民法院查封。查封文号：（2018）新 0104 财保 321 号，查封起止时间：2018-06-11 至 2021-06-10，登记时间：2018-06-13。估价对象已办理抵押登记，抵押权人：中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行，抵押人：张相胤，不动产权证明号：乌房经济技术开发区他字第 2014310532 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：1020000 元，债权履行起止时间：2014-03-10 至 2046-03-10，登记时间：2014-03-11。估价人员尽职调查无法获悉产权人实时还款情况，该抵押债权数额不影响本次估价结果，待拍卖实现时，债权优先受偿数额以法院裁定为准。

6、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。

7、本估价报告有效期为壹年，即二零一九年十二月九日至二零二零年十二月八日，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。



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：

房屋所有权登记状况

| 不动产权证书 | 权利人名称 | 不动产房屋坐落 | 规划用途 | 所在层/总层数 | 建筑面积(m ²) | 结构 | 建成年代 |
|--------------------------|-------|-------------------------------------|------|---------|-----------------------|------|------|
| 乌房权证经济技术开发区字第201170-031号 | 张相胤 | 经济技术开发区迎宾路136号龙庭·林清园小区16栋6层3单元601跃层 | 住宅 | 6/6 | 234.79 | 砖混结构 | 2010 |

估价对象房屋所有权人：张相胤，坐落：乌鲁木齐市经济技术开发区迎

宾路136号龙庭·林清园小区16栋6层3单元601跃层，规划用途：住宅。

建筑面积为234.79平方米。

3、土地基本状况：

根据评估人员现场查勘，估价对象四至：东临轻机厂家属院，南临迎宾丽舍住宅小区，西临迎宾丽舍住宅小区，北临迎宾路；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，该土地以出让方式取得，土地面积为52323.79平方米，规划用途为住宅，估价对象尚未办理土地分割手续；宗地形状：规则，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2010年修建完成，截至价值时点，估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明等系统，设施设备配置齐全，性能良好。估价对象外墙刷防雨涂料，单元门为型材门（防盗门），楼梯间水泥地面，木制铁艺扶手。入户门为防盗门，塑钢窗，估价对象室内地面铺80*80地砖，墙面刷乳胶漆，局部贴壁纸，屋顶刷乳胶漆，局部饰有石膏吊顶，内门为木质套装门，踢角



线, 顶角线, 厨房地砖、墙砖、铝塑吊顶, 饰有大理石整体橱柜; 卫生间地砖、墙砖、铝塑吊顶、坐便、浴缸及淋雨设备, 估价对象为跃层式房屋, 其中一层户型布局为三室两厅一厨一卫一阳台, 层高 2.53 米; 二层户型布局为两室一厅一卫一阳光房一露台(阳光房为产权人自行加盖封闭使用空间)。截至价值时点估价对象作为住宅正常使用, 维护状况良好, 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, 根据年限法及现场观察法综合确定建筑物成新率为 86%。

(五) 价值时点: 2019 年 11 月 26 日(现场勘查日期)

(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、用途: 住宅。

3、本次评估包含建筑物及相应分摊土地使用权价值。

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。

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



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 2019 年 11 月 26 日的房地产市场价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价方法 | 估价方法 | 收益法 (30%权重) | 估价结果 |
|---------|------------|-----------------|--------|
| 成本法 | 总价 (万元) | 171.36 | 168.15 |
| 收益法 | 单价 (元/平方米) | 7126 | 7162 |
| 收益法 | 总价 (万元) | 168.15 | |
| 房地产市场价值 | 大写金额 | 人民币壹佰陆拾捌万壹仟伍佰元整 | |

(十一) 注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-----------|
| 潘 焯 | 6519980012 | 潘焯 | 2019.12.9 |
| 霍文立 | 6519970025 | 霍文立 | 2019.12.9 |

参与评估的估价人员

| 姓名 | 签名 | 签名日期 |
|-----|-----|-----------|
| 黄凤琦 | 黄凤琦 | 2019.12.9 |

(十二) 实地查勘日期：实地查勘期为二零一九年十一月二十六日当日。

(十三) 估价作业日期：二零一九年九月十九日至二零一九年十二月九日。

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

二零一九年十二月九日



现场勘察记录表——房地产

估价对象建筑物基本情况

| | | | |
|---------|------------------------------|-----------|--|
| 估价目的 | 拍卖处置(评估) | | |
| 估价日期 | 2019.11.26 | 现场查勘日期 | 2019.11.26 |
| 房屋所有权人 | 张相刚 | 房屋所有权证号 | 乌房权证经济技术开发字第2014208531号 |
| 房屋坐落 | 经开区迎宾路13号龙庭·枫语园16栋2601 | 共有情况 | 单独所有 |
| 建筑面积 | 234.79m ² | 建成年代 | 2010年 |
| 规划用途 | 住宅 | 现状用途/权属状况 | 住宅 / 产权是/查清晰 |
| 所在层/总层数 | 6/-1.6 / 1F: 2.53m 2F: 2.45m | 使用状况 | <input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 |
| 结构/层高 | 砖混结构 | 空间布局/工程质量 | 合理/合格 |
| 户型结构 | 3房2厅2卫1阳台 | 维护状况/成新率 | 良好 / 86% |

估价对象土地基本情况

| | | | |
|---------|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| 土地使用权人 | 张相刚 | 土地证号 | / |
| 土地用途 | 住宅 | 土地级别 | 住宅用地 |
| 土地开发程度 | 七通一平 | 土地使用权面积 | 房地面积 234.79m ² 未分割 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 土地终止日期 | / |
| 地形地势 | 平坦 | 宗地形状 | 矩形 |
| 四至 | 东: 轻机家属院 西: 迎宾路合能住宅区 | 南: 迎宾路合能住宅区 北: 迎宾路 | |

估价对象区位、实物及其他情况

| | | | |
|---------|------------------------------|--|---|
| 区位状况 | 位置状况 | 与重要场所距离 临街道路状况/道路通达度(工业) | 温植园(南)约400米 迎宾路 |
| | 交通状况 | 建筑物朝向 | 南北朝向 |
| | | 道路状况 | 温生路延伸 |
| | | 公共交通状况 | 12、27、37、50、53、52路公共汽车 |
| | | 交通管制情况 | 无 |
| | 环境状况 | 停车方便程度 | 地面停车数量充足 |
| | | 自然环境 | 温植园(南) |
| 人文环境 | | 成功之星幼儿园、新疆兵团总医院、新疆兵团温植园(南) | |
| 外部配套设施 | 景观/产业聚集度(工业) | 温植园(南) | |
| 设备设施 | 公共配套设施 | 安全 | |
| | 电梯 | 扶梯: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 客梯: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 货梯: <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无 | <input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用 <input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用 |
| | 暖气 | <input checked="" type="checkbox"/> 地暖 <input type="checkbox"/> 明暖 <input type="checkbox"/> 空调供暖 <input type="checkbox"/> 无暖 | <input type="checkbox"/> 市政集中供暖 <input checked="" type="checkbox"/> 自供 壁挂炉(燃气) |
| | 监控设备 | 摄像头个数: | <input type="checkbox"/> 正常 <input type="checkbox"/> 破坏 <input type="checkbox"/> 无法使用 |
| 装修情况 | 外墙 | 防雨涂料 | 内墙 乳胶漆, 局部壁纸 |
| | 屋顶 | 沥青卷材, 局部石板瓦 | 室内地面 80x80地砖 |
| | 窗 | 塑钢窗 | 楼梯间地面 水泥地面, 铁艺扶手 |
| | 入户门 | 防盗门 | 内门 木塑复合门 |
| | 厨房 | 地砖, 墙砖, 铝塑吊顶, 大理石台面 | 卫生间 地砖, 墙砖, 铝塑吊顶, 洁具, 浴柜, 淋浴 |
| 其他 | 一层: 2室1厅1卫1阳台, 2层: 2室1厅1卫1阳台 | | |
| 他项权利状况: | 已抵押, 解除了抵押 | 其他限制情况: | 已查封 新疆人民法院 |
| 备注 | | | |

产权人:

第三方:

估价师/估价人员:

张相刚
2019.11.26

张煌
黄凤鸣



扫描全能王 创建

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

| | | | | |
|---|---|-------------------------------------|--------|---|
| 申请人 | 姓名 | 乌鲁木齐市新市区人民法院 吕金霞、邵秋梅 | |  |
| | 证件类型 | 工作证号 | | |
| | 证件号码 | 65061606、65061604 | | |
| 查询结果 | 不动产单元号 | 6501048020056300010F00080024 | | |
| | 不动产权证号 | 乌房权证经济技术开发区字第2014308631号 | | |
| | 不动产房屋坐落 | 经济技术开发区迎宾路136号龙庭·林语园小区16幢6层3单元601跃层 | | |
| | 权利人名称 | 张相胤 | | |
| | 证件号 | 372928197903110810 | | |
| | 不动产状态 | 当前于 | 预告状态 | 未预告 |
| | 产权来源 | 其他 | 建筑面积 | 234.79m ² |
| | 宗地面积 | 52323.79m ² | 土地分摊面积 | — |
| | 房屋用途 | 住宅 | 权利性质 | — |
| | 竣工时间 | 2010年12月09日 | 登记时间 | 2014年1月23日 |
| | 异议状态 | 无异议 | 限制状态 | 未限制 |
| | 房屋结构 | — | 房屋性质 | 存量房产 |
| 查封信息 | 查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2018)新0104财保321号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-06-11~2021-06-10, 登记时间:2018-06-13 | | | |
| | 查封机关:乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0103执2499号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-11-05~2021-11-04, 登记时间:2018-11-07 | | | |
| 抵押信息 | 第1轮 抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行, 抵押人:张相胤, 不动产权证明号:乌房经济技术开发区他字第2014310532号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:1020000元, 债权履行起止时间:2014-03-10~2046-03-10, 登记时间:2014-03-11 | | | |
| 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. 查询时点截至查询时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。 | | | |
|  查询日期: 2019-07-01 17:26:06 第1页, 共1页 | | | | |





تجارهت كىنشكىسى

营业执照

(副本)⁽²⁻²⁾

统一社会信用代码
91650100731800474G



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张新明

经营范围 资产评估机构, 房地产咨询服务, 土地清查评估服务, 土地评估咨询代理服务, 土地整治服务, 土地规划服务, 土地登记服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 2001年09月13日

营业期限 2001年09月13日至长期

住所 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

登记机关

2019年9月6日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

法定代表人:
(执行事务合伙人) 姚炜

住所: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街766号911室

统一社会信用代码: 91650100731800474G

备案等级: 一级

证书编号: 新建估证[2015]1-004号

有效期限: 2018年12月25日至2019年12月25日

发证机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00132826

姓名 / Full name

潘瑄

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

650103197008283226

注册号 / Registration No.

051898C012

执业机构 / Employer

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00145028

姓名 / Full name

霍文立

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

650102196901042117

注册号 / Registration No.

6619970025

执业机构 / Employer

新疆精宏房地产估价所(有限责任公司)

有效期至 / Date of expiry

2020-11-28

持证人签名 / Bearer's signature

