

房地产估价报告

估价项目名称：兰文军位于乌鲁木齐市米东区东山街1418号颐和花园二期一段
2-5栋6层1单元602跃层的住宅房地产司法拍卖估价

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛山（注册号6520020009）

吴晓丹（注册号6520150007）

估价报告编号：新国通房估字（2017）第11102号

估价报告出具日期：2018年1月22日

新疆国通房地产评估有限公司

地址：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路2588号绿地中心202栋蓝海楼709室 电话：0991-8834067 邮编：830002

致估价委托人函

乌鲁木齐市中级人民法院：

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：乌鲁木齐市米东区东山街1418号颐和花园二期一段2-5栋6层1单元602跃层的住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）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；估价对象总建筑面积144.1平方米；预售合同号：YS0328635；法定用途及实际用途均为住宅用房；位于楼幢总层数6层的第6层（跃层）；权属人为兰文军。

价值时点：2017年11月22日。

估价方法：比较法、收益法。

价值类型：市场价值。估价结果：见下表：

估价结果

市场价值	评估单价（元/m ² ）	评估总价
	4,373	630,149

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。（2）估价结果没有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2018年1月22日至2019年1月21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：

二〇一八年一月二十二日

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

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法
相关结果	总价(元)	663,004	597,294
	单价(元/m ²)	4,601	4,145
测算结果	总价(元)	630,149	
	单价(元/m ²)	4,373	
评估价值	总价(元)	630,149	
	单价(元/m ²)	4,373	

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) 本估价的类型类型为市场价值类型。

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，不包括二次装修、动产、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；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	6520020009 中国注册房地产估价师 姓名 薛山 注册号 6520020009	薛山	2018.1.22
吴晓丹	6520150007 中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007	吴晓丹	2018.1.22

估价人员：吴学渊

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为 2018 年 1 月 17 日。

十三、估价作业日期



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2018-2016110035-00439

根据 兰文军 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	兰文军	证件号	654127197404072070
购房人	兰文军	预售合同号	Y50328635
房屋坐落	米东区东山街1418号颐和花园二期一段2-5栋6层1单元602跃层		
建筑面积	144.1	登记日期	2013年12月14日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
预告状态	预告权利人	兰文军	预告证明号 乌房米东区预字第376985号
	房屋坐落	米东区东山街1418号颐和花园二期一段2-5栋6层1单元602跃层	
	登记时间	2014年01月17日	
预告抵押状态(按揭状态)	预告权利人	中国农业银行股份有限公司乌鲁木齐团结路支行	抵押预告证明号 乌房米东区预字第378511号
	债权数额	406000	约定期限 2014年01月21日至2036年01月21日
	房屋坐落	米东区东山街1418号颐和花园二期一段2-5栋6层1单元602跃层	
	登记日期	2014年01月22日	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新4027执381号
	查封法院		新疆维吾尔自治区特克斯县人民法院
	查封期限		2016-08-16至2019-08-15
	房屋坐落	米东区东山街1418号颐和花园二期一段2-5栋6层1单元602跃层	
查封状况	查封文件及文号		(2016)新4027执381号
	查封法院		新疆维吾尔自治区特克斯县人民法院
	查封期限		2016年08月16日至2019年08月15日

查封状况	房屋坐落	米东区东山街1418号颐和花园二期一段2-5栋6层1单元602跃层
本次查询结果共 1 条		
<p>1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。</p> <p>4. 申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。</p> <p>5. 此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>		

该记录申请查询用途为其他

查档接待：张梅英

查档时间：2018年01月09日13时02分33秒

