

致估价委托人函

乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

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（注册证号 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：位于头屯河区生活区 3-43 栋 6 层 3 单元 602 室住宅房地产；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、二次装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为 71.16 平方米；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；建筑结构为砖混，房屋所有权人为吐尔逊古丽·吾甫尔。

价值时点：2018 年 7 月 25 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

	地址	估价结果	
		评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
市场价值	头屯河区生活区 3-43 栋 6 层 3 单元 602 室	3406	242,370
大写（人民币元）		贰拾肆万贰仟叁佰柒拾元整	

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。（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 2018 年 8 月 29 日至 2019 年 8 月 28 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


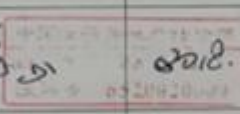
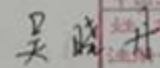
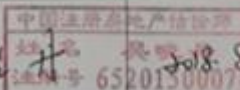
法定代表人：薛山

二〇一八年八月二十九日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是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 进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师吴晓丹于 2018 年 7 月 31 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009	 	2018.8.29
吴晓丹	6520150007	 	2018.8.29

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果



申请人	单位/个人名称	新疆国通房地产评估有限公司		
	证件类型/证号	其它		
查询结果	受理编号	10	查询编号	2018242400
	不动产单元号	650106007001GB00119F00180030		
	不动产权证号	乌房权证头屯河区字第2013339557号		
	不动产坐落	头屯河区生活区3-43栋6层3单元602室		
	权利人名称	吐尔逊古丽·吾甫尔		
	证件号	650106197512090043		
	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(m ²)	71.16m ²
	共有/独有宗地面积(m ²)	0m ²	土地分摊面积(m ²)	0m ²
	用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2003	登记时间	2013-4-3
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
	房屋结构		房屋性质	
查封信息	无			
抵押信息	第1轮 抵押权人: 中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐钢城支行, 抵押人: 吐尔逊古丽·吾甫尔, 不动产权证明号: 乌房头屯河区他字第2013314699号, 抵押方式: 一般抵押(预), 债权数额: 200000元 债权履行起止时间: 2013-04-12--2035-04-12, 登记时间: 2013-04-13			
备注	<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接并出具《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和结果信息, 如您有错误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 需自行承担法律责任。</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>			
登记机构盖章 查询人: 张泽惠 查询日期: 2018-08-08 16:29:00				