

### 致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵院委托《评估委托书》[编号：（2017）新 0104 执 1868 号]，我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. **估价目的：**为委托方执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. **估价对象：**为位于乌鲁木齐市新市区喀什西路 115 号底商综合楼 1 栋 3 层 308 室建筑面积 58.24 平方米及位于乌鲁木齐市新市区喀什西路 115 号底商综合楼 1 栋 3 层 316 室建筑面积 102.76 平方米的房地产（包含房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），依据当事人提供的估价对象《商品房预售合同》登记内容如下表所示：

估价对象一览表

预售合同号	YS0127879	房屋代码	544023
买受人	单海燕	暂定名	底商综合楼
所在层数/总层数	3/5	幢号及房号	1 幢 3 层 308 号
规划用途	住宅	建筑面积	58.24 m <sup>2</sup>
结构	钢筋混凝土结构	修建年代	2008 年

预售合同号	YS0127890	房屋代码	544063
买受人	单海燕	暂定名	底商综合楼
所在层数/总层数	3/5	幢号及房号	1 幢 3 层 316 号
规划用途	住宅	建筑面积	102.76 m <sup>2</sup>
结构	钢筋混凝土结构	修建年代	2008 年

3. **价值时点：**2018 年 3 月 7 日

4. **价值类型：**市场价值

5. 估价方法：比较法、收益法

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定单海燕所属，位于乌鲁木齐市新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308、316室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2018年3月7日）的房地产市场价值为人民币110.86万元，大写：人民币壹佰壹拾万捌仟陆佰元整。

委估对象价值明细表

序号	房号	合同编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	1栋3层308室	YS0127879	58.24	6885.84	40.10
2	1栋3层316室	YS0127890	102.76	6885.84	70.76
合计			161.00		110.86

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

7.1 案件原告当事人参与了估价对象的实地查勘，对估价对象的范围均予以认可。

7.2 估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2018年4月3日至2019年4月2日）有效，使用报告的结论应符合估价报告中的估价假设和限制条件。

新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2018年4月3日

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市新市区人民法院

机构地址：新疆乌鲁木齐市苏州东街 675 号

联系人：吐尔逊

联系电话：13999110343

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中天房地产土地评估咨询有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：杨亚森

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

资格等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

#### (三) 估价目的

为估价委托人执行案件提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象范围

为位于乌鲁木齐市新市区喀什西路 115 号底商综合楼 1 栋 3 层 308 室建筑面积 58.24 平方米及位于乌鲁木齐市新市区喀什西路 115 号底商综合楼 1 栋 3 层 316 室建筑面积 102.76 平方米的房地产（包含房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。

##### 2. 估价对象基本情况

###### 2.1 估价对象房屋权属状况：

根据本案当事人提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载内容详见下表：

权利人	单海燕	身份证件号	659001198105076223
乌鲁木齐市住房情况查询记录编号	2018-dak045-02145	权证号	乌房新市区预字第103880号
坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308		
房屋性质	新建商品房	建筑面积(m <sup>2</sup> )	58.24
预售合同号	YS0127879	冻结状况	未冻结
查封状况	查封文号：(2016)新0104民初7672号；查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封期限：2016-12-08至2019-12-07		

权利人	单海燕	身份证件号	659001198105076223
乌鲁木齐市住房情况查询记录编号	2018-dak045-02145	权证号	乌房新市区预字第103881号
坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层316		
房屋性质	新建商品房	建筑面积(m <sup>2</sup> )	102.76
预售合同号	YS0127890	冻结状况	未冻结
查封状况	查封文号：(2016)新0104民初7672号；查封法院：乌鲁木齐市新市区人民法院；查封期限：2016-12-08至2019-12-07		

根据本案当事人提供的《商品房预售合同》记载内容详见下表：

估价对象基本状况一览表

预售合同号	YS0127879	房屋代码	544023
买受人	单海燕	暂定名	底商综合楼
所在层数/总层数	3/5	幢号及房号	1幢3层308号
规划用途	住宅	建筑面积	58.24 m <sup>2</sup>
结构	钢筋混凝土结构	修建年代	2008年

预售合同号	YS0127890	房屋代码	544063
买受人	单海燕	暂定名	底商综合楼
所在层数/总层数	3/5	幢号及房号	1幢3层316号
规划用途	住宅	建筑面积	102.76 m <sup>2</sup>
结构	钢筋混凝土结构	修建年代	2008年

## 2.2 估价对象区位条件

估价对象距喀什西路较近，周边物业和单位有乌鲁木齐市植物园、新疆财经大学、新联幼儿园、爱家购物广场、解放军第四七四医院、新疆维吾尔自治区第二济困医院、景苑小区、汇轩小区等。估价对象附近有 56 路、152 路、304 路、535 路和 BRT1 路等公交线路，可直达或中转至全市各处。对外交通便利，该区域市政基础设施齐全，公用设施基本完备，土地集约利用程度较高。

## 3. 土地基本状况

在价值时点，估价对象尚未办理分割后的国有土地使用证。根据本案当事人提供的估价对象《商品房预售合同》记载：出卖人以出让方式取得包括估价对象在内的土地使用权，土地使用权证编号为[乌国用(2009)第 0025311 号]，该地块土地面积为 17207.97 平方米，规划用途为综合，土地使用年限 2008 年 03 月 13 日至 2058 年 3 月 12 日止。

所属宗地座落于乌鲁木齐市新市区喀什西路 115 号，宗地四至：东临三工片区管委会；南临喀什西路；西临新疆第二济困医院；北临新联路，所属宗地地表平坦，宗地红线内、外开发程度均达到“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

## 4. 建筑物基本状况

估价对象为位于乌鲁木齐市新市区喀什西路 115 号底商综合楼 1 栋 3 层 308、316 室的住宅，两套住宅现已连通，建筑面积共为 161.0 m<sup>2</sup>，由新疆高汇文化传媒有限公司租用，建筑总层数地上 6 层，钢筋混凝土结构，朝北，建筑外墙涂料粉刷，单元门：电子防盗门，过道地面为地砖，楼梯间砼踏步，入户门：不锈钢玻璃门，室内塑钢窗，木门，墙面、顶部均刷乳胶漆，地面为复合木地板；卫生间瓷砖至顶、扣板吊顶，地面为地砖；楼内配有一部垂直电梯；该栋楼天然气管道尚未入户。

## （五）价值时点

本次评估项目价值时点为 2018 年 3 月 7 日（评估委托书确定基准日），以该时点作为取价依据。

大写：人民币壹佰壹拾万捌仟陆佰元整。

委估对象价值明细表

序号	房号	合同编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	1 栋 3 层 308 室	YS0127879	58.24	6885.84	40.10
2	1 栋 3 层 316 室	YS0127890	102.76	6885.84	70.76
合计			161.00		110.86

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
禹晓琼	6520070022		2018.4.3
刘从明	6520040005		2018.4.3

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2018 年 3 月 15 日上午 11:30 至 12:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2018 年 3 月 7 日至 2018 年 4 月 3 日。



## 乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2018-dak045-02145

根据单海燕向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	【】1.天山区 【】2.沙依巴克区 【】3.水磨沟区 【】4.新市区(高新区) 【】5.米东区 【】6.其他		
被查询人姓名	单海燕	证件号	659001198105076223
房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308		
权证号	乌房新市区预字第103880号		
权利人	单海燕	房屋性质	新建商品房
登记日期	2010年03月29日	建筑面积	58.24
房产状态	当前手	建成年份	1
冻结状态	未冻结		
房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层316		
权证号	乌房新市区预字第103881号		
权利人	单海燕	房屋性质	新建商品房
登记日期	2010年03月29日	建筑面积	102.76
房产状态	当前手	建成年份	1
冻结状态	未冻结		
购房人	单海燕	预售合同号	YS0127879
房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308		
建筑面积	58.24	登记日期	2010年03月23日
房屋性质	新建商品房	备注	
冻结状态	未冻结		
购房人	单海燕	预售合同号	YS0127890
房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层316		
建筑面积	102.76	登记日期	2010年03月23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	单海燕	预告证明号 乌房新市区预字第103880号
	房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308	
	登记时间	2010年03月29日	

预告状态	预告权利人	单海燕	预告证明号	乌房新市区预字第103881号
	房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层316		
	登记时间	2010年03月29日		
预告抵押状态 (按揭状态)	预告权利人	乌鲁木齐市农村信用合作联社	抵押预告证明号	乌房新市区预字第106442号
	债权数额	311000	约定期限	2010年04月16日至2021年04月15日
	房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层316		
	登记日期	2010年04月16日		
预告抵押状态 (按揭状态)	预告权利人	乌鲁木齐市农村信用合作联社	抵押预告证明号	乌房新市区预字第106443号
	债权数额	144000	约定期限	2010年04月16日至2021年04月15日
	房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308		
	登记日期	2010年04月16日		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新0104民初7672号	
	查封法院		乌鲁木齐市新市区人民法院	
	查封期限		2016-12-08至2019-12-07	
	房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层308		
查封状况	查封文件及文号		(2016)新0104民初7672号	
	查封法院		乌鲁木齐市新市区人民法院	
	查封期限		2016-12-08至2019-12-07	
	房屋坐落	新市区喀什西路115号底商综合楼1栋3层316		
本次查询结果共 4 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





