

一、致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

接受贵单位委托，估价工作已完成，估价结果如下：

一、估价对象

估价对象是位于乌鲁木齐市经济技术开发区阿勒泰路 352 号逸仙小区 6 栋 3 层 2 单元 302 室的 1 宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为 38.97 m²）及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、权益、特许经营权等其他财产。规划及实际用途为住宅。

二、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

三、价值时点

价值时点以实地查勘完成之日 2018 年七月四日作为取价依据。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。

五、估价方法

采用比较法、收益法作为基本方法确定房地产抵押价值。

六、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，在认真分析现有资料的基础上，经过周密细致测算，并结合估价经验，在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”的前提下，最终得出估价对象房地产在 2018 年 7 月 4 日的市场价值为人民币 225169 元，大写：人民币贰拾贰万伍仟壹佰陆拾玖元整，单位价格为 5778 元 / 平方米。

七、特别提示

以上内容摘自估价对象房地产估价报告书，欲了解估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

新疆中创信房地产评估有限公司

法定代表人



二〇一八年七月九日

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位：乌鲁木齐市新市区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：新疆中创信房地产评估有限公司

机构住所：乌鲁木齐市人民路151号君泰大厦22楼A1座

营业执照注册号：91650102761109932L

资格证书编号：新建估证2-026

资质等级：二级

法定代表人：罗炳章

(三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象是位于乌鲁木齐市经济技术开发区阿勒泰路352号逸仙小区6栋3层2单元302室的1宗成套住宅房地产（以下简称估价对象），财产范围是房屋（建筑面积为38.97m²）及相应土地使用权，包含满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。规划及实际用途均为住宅。

2、估价对象基本状况

①建筑物基本情况

委估对象是位于乌鲁木齐市经济技术开发区阿勒泰路352号逸仙小区6栋3层2单元302室的1宗成套住宅房地产。根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2018-dak040-03100）记载和估价人员实地查勘确定：房屋所有权人为新疆华通房地产开发有限公司，产权证号为乌房权证经济技术开发区字第2009366739号，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋总层数为6层，估价对象位于第3层，标准层高，小区楼间距较小，采光条件一般，建筑年代为2000年，成新率一般，建筑面积为38.97m²（面积小），户型一般（一室一厅）。

委估房地产所在单元为一梯三户（委估房产为中间户），朝向为朝南，小区大门临洞庭湖路，距最近公交站（丽景江山）步行距离约 200 米，小区停车位较为充足，基本能满足业主停车需求，小区绿地较多，环境较优。估价对象房屋外墙面粉防水涂料，单元门为电子对讲门，进户门为防盗门，窗户为塑钢窗；客厅、卧室天棚为乳胶漆，内墙面刷乳胶漆，地面铺木地板；厨房及卫生间天棚为乳胶漆，内墙面刷乳胶漆或贴瓷砖，地面铺地砖；内门采用木门。估价对象有正常的维护，使用状况良好，设施设备状况良好，建筑物的防水、保温、隔热、隔声、通风、采光日照等建筑功能可以满足作为住宅房地产的需要。

②土地基本情况

本次估价由于估价委托人不是估价权利人且不能提供估价对象权属证明原件，本次估价不确定估价对象是否办理土地使用权证书，由于估价对象已获得房屋所有权证书，本次估价假设估价对象权利人履行完合法手续后已取得房屋占用的土地使用权，可以办理土地使用权证书。估价对象为分摊土地无具体的宗地四至，估价对象所在小区四至为东至：洞庭路；南至：嵩山街；西至：悠山美地小区；北至：柴街区便民市场。估价对象所在地块土地形状规则，属于乌鲁木齐市五级住宅用地。注册房地产估价师实地查勘确定该宗地地形、地势平坦，土地开发程度达到宗地外“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）和宗地内“七通一平”（通路、通电、通信、通上水、通下水、通气、通暖、场地平整）。周边已建有成片商业、住宅楼，且已正常使用多年，故工程地质条件稳定，能满足房地产建设的需要，土壤为砂砾土，对房地产的利用无不良影响。

3、估价对象权属状况

依据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2018-dak040-03100)显示: 估价对象已取得《房屋所有权证》，权证号为乌房权证经济技术开发区字第 2009366739 号，权利人为新疆华通房地产有限公司，登记日期为 2009 年 09 月 11 日，建筑面积为 38.97 平方米；存在查封状况：查封文件及文号为(2016)新 0104 执 2254 号之一，查封法院为乌鲁木齐市新市区人民法院，查封期限为 2018 年 03 月 16 日至 2021 年 03 月 15 日；无抵押情况；根据估价人员实地查勘，估价对象无租赁权和用益物权。

4、估价对象区位状况

委估房地产坐落于乌鲁木齐市经济技术开发区阿勒泰路352号逸仙小区6栋3层2单元302室，估价对象位于该小区的中间，估价对象距柴街区便民市场约500米（步行距离），距乌鲁木齐市烧伤医院约1000米（步行距离），周边车流量、人流量一般，商业聚集一般，商服繁华程度一般，地理位置一般。区域有洞庭路、嵩山街、卫星路、阿勒泰路、机场高速等多条主干道和次干道，路网发达，道路维护状况好，除禁止货车通行外，无交通管制，对外交通方便；周边有309、536A、98、311、K2环线路等公交线路，公共交通发达。周边有乌鲁木齐市烧伤医院、开发区医院、柴街区便民市场、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国银行等，公共基础设施和生活服务设施较优。周边有乌鲁木齐市第77中学、乌鲁木齐市127中学，教育配套设施较优。小区配有地面停车位，停车位较多，能满足停车需求；小区绿地较多，居住环境较优；门禁系统刷卡入小区；估价对象位于逸仙小区6号楼，楼宇不临街，所在楼层为第3层，朝向为朝南。综上所述，估价对象所在区位状况整体较优。

(五) 价值时点

价值时点设定为对估价对象实地勘查完成之日二〇一八年七月四日。

(六) 价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点采用公开市场价值标准及满足本次估价的全部假设和限制条件下的市场价格。

本次估价结果包括应分摊土地使用权价值，满足住宅房地产功能完整性的室内装修，不包含装饰物等动产、债权债务、特许经营权等其他财产。

依据估价目的，本次估价结果未考虑房屋租赁、抵押、查封等因素对估价对象价值的影响。

(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、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格原则。

二、估价师声明

我公司参加本次估价的注册房地产估价师罗炳章(注册号:6520040066)、杨和江(注册号:6520150011)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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照《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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、房地产估价人员于2018年7月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,对于建筑物仅限于对评估标的物外观和内部使用状况进行了查勘,估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

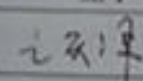
6、房地产估价机构和房地产估价师严格保守在执业过程中妥善保管委托方提供的资料,未经估价委托人书面同意,不得擅自将资料提供给其他个人和单位。

7、没有其他专业人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 注册房地产估价师签章 | 日期 |
|-----|------------|---|-----------|
| 罗炳章 | 6520040066 |  | 2018年7月9日 |
| 杨和江 | 6520150011 |  | 2018年7月9日 |

协助估价人员

| 姓名 | 相关资格或职称 | 签字 | 日期 |
|-----|---------|---|-----------|
| 王天津 | |  | 2018年7月9日 |

(三) 乌鲁木齐市住房情况查询记录



第1页 / 共2页

乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2018-dak040-03100

根据新疆华通房地产开发有限公司向档案馆申请, 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 | 新疆华通房地产开发有限公司 | 证件号 | |
| 房屋坐落 | 经济技术开发区阿勒泰路352号逸仙小区6栋3层2单元302 | | |
| 权证号 | 乌房权证经济技术开发区字第2009366739号 | | |
| 权利人 | 新疆华通房地产开发有限公司 | 房屋性质 | 经济适用住房 |
| 登记日期 | 2009年09月11日 | 建筑面积 | 38.97 |
| 房产状态 | 当前手 | 建成年份 | |
| 冻结状态 | 未冻结 | | |
| 预告状态 | 无预告 | | |
| 预告抵押状 | 无预告抵押 | | |
| 查封状况 | 查封文件及文号 | (2016)新0104执2254号之一 | |
| | 查封法院 | 乌鲁木齐市新市区人民法院 | |
| | 查封期限 | 2018-03-16至2021-03-15 | |
| | 房屋坐落 | 经济技术开发区阿勒泰路352号逸仙小区6栋3层2单元302 | |
| 本次查询结果共 1 条 | | | |
| 1. 该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品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、铁路系统等公房前改审批信息均不在此查询范围内。 2. 本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。 3. 申请人应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, 需自行承担法律责任。 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, 不得非法使用。 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。 | | | |

该记录申请查询用途为其他

查询时间: 2018年05月15日16时30分06秒

查询时间: 2018年05月15日16时30分06秒