

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

受贵院的委托，本公司估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，同时调查和收集了相关资料，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对其进行了评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估价过程报告如下：

1. 估价对象：党纲所有位于乌市沙依巴克区平顶山东一路 238 号江南嘉苑小区 11 栋 4 层 413 住宅房地产，依据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载：建筑面积 72.56 m²。

2. 估价目的：为估价委托人进行司法裁决而提供估价对象于价值时点时的公开市场价值。

3. 价值时点：2019 年 8 月 5 日。

4. 价值类型：公开市场价值。

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，采用合理的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为：房地产评估总价值：人民币 742361 元；

大写金额：人民币柒拾肆万贰仟叁佰陆拾壹元整；

房地产单价：人民币 10231 元/平方米。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。

估价机构：新疆北新房产土地评估有限公司

法定代表人：花鲁金

致函日期：2019年8月9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/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师于2019年8月5日当日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提供专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由申请人代理人提供，估价委托人对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本估价报告仅对估价委托人负责，对任何第三方不承担责任。
- 9、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为估价委托人提供价值参考依据。
- 10、本报告复印件无效。
- 11、估价人员签章：

姓 名	中国注册号	签 章
洪泉峰	6520116021	洪泉峰
李 松	6520070006	李松

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院--拜晓龙 艾合买提江·买买提			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65013131 65013182			
查询结果	不动产单元号	650103004009G000002F00190116			
	不动产权证书号	乌房权证沙依巴克区字第2014405320号			
	不动产房屋坐落	沙依巴克区平顶山东一路238号江南嘉苑小区11栋4层413			
	权利人名称	党炳			
	证件号	659001197903240536			
	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	72.56m ²	
	宗地面积	0m ²	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质		
	竣工时间	2012年07月25日	登记时间	2014年8月27日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	钢筋混凝土结构	房屋性质	存量房产		
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2018)新0103执保320号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-05-28~2021-05-27, 登记时间:2018-06-04				
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国银行股份有限公司乌鲁木齐市扬子江路支行, 抵押人:党炳, 不动产权证书号:乌房沙依巴克区他字第2014353301号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:373000元, 债权履行起止时间:2009-10-12~2038-04-12, 登记时间:2014-10-13				
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, 乌鲁木齐市辖区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记中心负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并由其出具《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》。</p> <p>2. 申请人请当场核实以上身份信息 and 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, 将自行承担法律责任。</p> <p>3. 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. 查询时占领导查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
 查询日期: 2019-07-18 13:31:30					