

致估价委托人函

乌鲁木齐市米东区人民法院：

受贵院委托[评估委托书编号：（2019）新0109执1566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/T50899-2013）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、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：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：马敏名下位于米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601室房地产（包含建筑面积166.58 m²、钢筋混凝土结构、住宅用途的房屋、相应的国有建设用地使用权及经济耐用年限下的装饰、装修价值，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益），具体如下表所示：

估价对象一览表

不动产单元号	650109015003GB00019F00340061		
不动产权证号	乌房米东区预字第325910号		
不动产房屋坐落	米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601室		
房屋权利人	马敏	证件号	652302198403070010
房屋用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	166.58 m ²	所在层数	16层
产权来源	其他	登记时间	2013年07月08日

3. 价值时点：2019年9月16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，确定马敏所有，位于米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601

房地产估价报告

马敏名下位于米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16
层1单元1601室房地产市场价值评估项目

室的房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019年9月16日）的房地产市场价值为人民币115.41万元，大写：人民币壹佰壹拾伍万肆仟壹佰元整，折合单价：人民币6928.20元/平方米。

7. 特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自2019年9月29日至2020年9月28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。

中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2019年9月29日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市米东区人民法院

机构地址：乌鲁木齐市米东区振兴中路120号

联系人：杜浩

联系电话：0991-3319606, 15109911268

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

法定代表人：黄健

住所：新疆乌鲁木齐市天山区新华北路108号新世纪广场21楼A座

统一社会信用代码：91650102742216329X

备案等级：一级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991-8876271

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

为马敏名下位于米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601室房地产（包含建筑面积166.58 m²、钢筋混凝土结构、住宅用途的房屋、相应的国有建设用地使用权及经济耐用年限下的装饰、装修价值，不包含房屋内部的动产及房屋所有权人债权、债务等其他财产和权益）。

2. 估价对象基本状况

估价对象一览表

不动产单元号	650109015003GB00019F00340061		
不动产权证号	乌房米东区预字第 325910 号		
不动产房屋坐落	米东区广兴西街 1169 号特变·水木尚城三期 31 栋 16 层 1 单元 1601 室		
房屋权利人	马敏	证件号	652302198403070010
房屋用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	166.58 m ²	所在层数	16 层
产权来源	其他	登记时间	2013 年 07 月 08 日

3. 土地基本状况

所属宗地座落于米东区广兴西街 1169 号，小区四至：东临碱沟西路；南靠广兴西街；西依振兴中路；北接龙河南路。所属宗地形状较规则，宗地内、外开发程度均达到“七通”（通路、通电、通上、下水、通暖、通讯、通气）及宗地内“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象为位于米东区广兴西街 1169 号特变·水木尚城三期 31 栋 16 层 1 单元 1601 室，建筑总层数地上 17 层，钢筋混凝土结构，南北朝向，修建年代 2013 年，规划用途：住宅，建筑面积为 166.58 m²，建筑外墙刷防水涂料，单元门：电子对讲门，楼梯间砼踏步、钢筋护栏，墙面、顶棚刷涂料、入户门：防盗门，塑钢窗，（参看报告附件“估价对象现状照片”）。

由于被执行人马敏不配合评估现场勘查工作，估价人员未进入估价对象内部查看。

(五) 价值时点

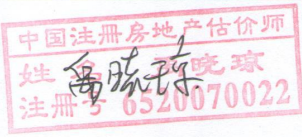
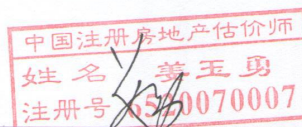
以新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书[(2019)新 0109 执 1566 号]签发日期 2019 年 9 月 16 日作为本次评估的价值时点，以该时点作为取价依据。

(六) 价值类型

本报告书提供的房地产价值是估价对象满足估价的假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

价对象的市场价值进行分析和测算，估价人员在认真分析乌鲁木齐市及估价对象所在区域内类似房产的总体价格水平及影响估价对象价值诸因素的基础上确定：马敏名下位于米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601室房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019年9月16日）的房地产市场价值为人民币115.41万元，大写：人民币壹佰壹拾伍万肆仟壹佰元整，折合单价：人民币6928.20元/平方米。

(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		2019年9月29日
姜玉勇	6520070007		2019年9月29日


(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期2019年9月20日中午13:30-15:00。


(十三) 估价作业期

本项目作业期2019年9月16日至2019年9月29日。

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	米东区人民法院-苏晶		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65060219		
查询结果	不动产单元号	650109015003GB00019F00340061		
	不动产权证书号	乌房米东区预字第325910号		
	不动产房屋坐落	米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601		
	权利人名称	马敏		
	证件号	652302198403070010		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	166.58m ²
	宗地面积	179582.35m ²	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	—
	竣工时间	0001年01月01日	登记时间	2013年7月8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	—
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:预查封, 查封文号:(2019)新0109执保17号之二, 查封文件:, 查封起止时间:2019-01-30~2022-01-29, 登记时间:2019-01-31			
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐红山路支行, 抵押人:马敏, 不动产权证明号:乌房米东区预字第333622号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:385000元, 债权履行起止时间:2013-07-30~2037-07-30, 登记时间:2013-08-07			
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自然资源局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《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. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 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, 需自行承担法律责任。</p> <p>3. 对涉及国家机密, 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. 查询时点截至存档时间, 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: 查档人:古丽米热·阿布力提甫 查档日期:2019-08-21 12:36:00				

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	米东区人民法院-苏晶		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65060219		
查询结果	不动产单元号	650109015003GB00019F00340061		
	不动产权证书号	乌房米东区预字第325910号		
	不动产房屋坐落	米东区广兴西街1169号特变·水木尚城三期31栋16层1单元1601		
	权利人名称	马敏		
	证件号	652302198403070010		
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告
	产权来源	其他	建筑面积	166.58m ²
	宗地面积	179582.35m ²	土地分摊面积	—
	房屋用途	住宅	权利性质	—
	竣工时间	0001年01月01日	登记时间	2013年7月8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	—
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:预查封, 查封文号:(2019)新0109执保17号之二, 查封文件:, 查封起止时间:2019-01-30~2022-01-29, 登记时间:2019-01-31			
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国建设银行股份有限公司乌鲁木齐红山路支行, 抵押人:马敏, 不动产权证明号:乌房米东区预字第333622号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:385000元, 债权履行起止时间:2013-07-30~2037-07-30, 登记时间:2013-08-07			
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自然资源局负责,具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《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.申请人请当场核实以上身份信息和结果信息,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,需自行承担法律责任。</p> <p>3.对涉及国家机密,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.查询时点截至查档时间,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: 查档人:古丽米热·阿布力提甫 查档日期:2019-08-21 12:36:00