

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

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格。

估价对象：位于天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 6 栋 2 层 1 单元 202 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 135.71 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 22 层的第 2 层；建筑结构为钢筋混凝土，房屋所有权人为伊力亚尔·阿布卡得尔。

价值时点：2018 年 11 月 21 日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

		估价结果	
	地址	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
市场价值	天山区河滩南路 998 号朗润天诚 小区 6 栋 2 层 1 单元 202 室	9155	1,242,425
大写 (人民币元)		壹佰贰拾肆万贰仟肆佰贰拾伍元整	

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 12 月 6 日至 2019 年 12 月 5 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：[Signature]

二〇一八年十二月六日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

联系人：艾尼卡尔

联系电话：8559038

二、房地产估价机构

估价机构名称：新疆国通房地产评估有限公司

统一社会信用代码：916501000655032908

住 所：乌鲁木齐市水磨沟区红光山路 2888 号绿地中心蓝海楼 709 室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

电话：0991-8834067、13579809382

三、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。

四、估价对象状况

（一）估价对象财产范围

估价对象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。

（二）估价对象基本状况

根据《房屋所有权证》记载：

房屋所有权证号：乌房权证天山区字第 2014410179 号

房屋坐落：天山区河滩南路 998 号朗润天诚小区 6 栋 2 层 1 单元 202 室

房屋所有权人：伊力亚尔·阿布卡得尔

总层数、所在层数：共 22 层、第 2 层；

规模（建筑面积）：135.71 平方米；用途：住宅；

建筑结构：钢筋混凝土；朝向：南；

(三) 土地基本状况

1. 四至：东至：市政小区；南至：乌鲁木齐市第三十中学；西至：河滩快速路；北至：新疆二建家属院，位于乌鲁木齐市住宅二级地价区，周边有：乌鲁木齐市第三十中学、乌鲁木齐市第三小学、乌鲁木齐市八十二中学、乌鲁木齐市第二十小学、乌鲁木齐市第三十四小学、乌鲁木齐市友谊医院、新疆维吾尔自治区人民医院等公共服务设施。

由于未提供《国有土地使用证》，土地使用证所载信息尚不确定。

2、开发程度：2010 年房屋竣工

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构	钢筋混凝土结构
设施设备	两部电梯、一部步梯，水、电、暖（市政集中供暖）、天然气设施齐全
装饰装修	建筑物外墙刷涂料；外挂保温；窗户为塑钢窗；楼梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料；钢架扶手
建成时间及成新率	建成于 2010 年，按直线法测算成新率为 88.5%
使用及维护情况	其维护状况较好，使用正常，为完好房
外观	建筑物外墙刷涂料，外观维护较好
建筑面积（m ² ）	估价对象建筑面积为 135.71 m ²
户型	四室两厅一厨一卫
楼栋位置	估价对象所在楼栋位于小区入口以东。
朝向	朝南
层高（m）	3
总楼层及层次	楼宇总楼层为 22 层，估价对象位于第 2 层

十、估价结果

遵循有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的估价结果见下表：

估价结果汇总表

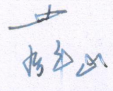
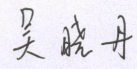
币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		9490	8820
	单价(元/m ²)		1,287,887	1,196,962
评估价值	总价(元)		1,242,425 (大写：人民币壹佰贰拾肆万贰仟肆佰贰拾伍元整)	
	单价(元/m ²)		9155	

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的价值类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权(包含土地出让金)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；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛 楠	6520020009		2018.12.6
吴晓丹	6520150007		2018.12.6



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2018-dak014-04592

根据伊力亚尔·阿布卡得尔向档案馆申请, 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	伊力亚尔·阿布卡得尔	证件号	654101199002020011
房屋坐落	天山区河滩南路998号朗润天诚小区6栋2层1单元202		
权证号	乌房权证天山区字第2014410179号		
权利人	伊力亚尔·阿布卡得尔 ✓	房屋性质	存量房产
登记日期	2014年09月04日	建筑面积	135.71
房产状态	当前手	建成年份	2010
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐人民路支行	他项权证 乌房天山区他字第2014346966号
	债券数额	700000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2014年09月04日	约定期限 2014年09月03日至2045年09月03日
	房屋坐落	天山区河滩南路998号朗润天诚小区6栋2层1单元202	
查封状况	查封文件及文号	(2016)新0102民初1381号	
	查封法院	乌鲁木齐市天山区人民法院	
	查封期限	2016-03-23至2018-03-22	
	房屋坐落	天山区河滩南路998号朗润天诚小区6栋2层1单元202	
查封状况	查封文件及文号	(2016)新0102天民一初5405号	
	查封法院	天山区人民法院	
	查封期限	2016-09-22至2018-09-21	
	房屋坐落	天山区河滩南路998号朗润天诚小区6栋2层1单元202	
本次查询结果共 1 条			

乌鲁木齐市房屋管理局
房屋产权证 字第 20141104 号

房屋所有权人 房屋共有情况	伊力亚尔·阿布卡得尔 单独所有		
房屋坐落	天山区河滩南路998号顺天颂小区C座2楼1单元202		
登记时间	2014 09 04		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅	其他	
总层数	22(-1)	135.71	116.78
房屋状况			
土地状况	土地号	土地使用取得方式	土地使用年限 至 止

房屋登记簿附记

建设年代: 2010

业务编号: 2891042

房屋编号: 1045447

持证人身份证件名称: 居民身份证

持证人身份证号码: 654101199002020011

产别: 私有房产

结构: 砖混结构(4)

产权来源: 买卖

