

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵方委托，本估价机构对邓海峰单独所有的位于乌鲁木齐市新市区北京中路 138 号嘉德园小区 10 栋 6 层 2 单元 602 室的住宅用途房地产的市场价值进行了估价。

估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：乌鲁木齐市乌鲁木齐市新市区北京中路 138 号嘉德园小区 10 栋 6 层 2 单元 602 室的住宅用途房地产；财产范围包括建筑物（含室内二次装修，不含室外增建部分）、包括分摊的土地使用权；房屋建筑面积合计 224.92 m²；法定用途及实际用途均为住宅；估价对象位于乌鲁木齐市新市区北京中路 138 号嘉德园小区 10 栋 6 层 2 单元 602 室；建筑结构为钢筋混凝土结构；证载权利人为邓海峰。

价值时点：2019 年 02 月 13 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司估价人员依据国家及政府有关部门颁发的有关法律、法规和文件，以及委托人提供的相关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用市场价值，选用比较法、收益法进行估价，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于价值时点 2019 年 02 月 13 日的估价结果如下：

房地产价值总价:1,117,852.00 元；

大写金额：人民币壹佰壹拾壹万柒仟捌佰伍拾贰元整；

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		市场法	收益法
测算结果	总价（元）	1,186,678.00	1,049,027.00
	单价（元/m ² ）	5,276.00	4,664.00
评估价值	总价（元）	1,117,852.00（取整）	
	单价（元/m ² ）	4,970.00（取整）	

具体详见下表：

房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积 (m ²)	房地产市场价值 (元)	单价 (元/m ²)
1	邓海峰	乌房权证新市区字第 2014349465 号	乌鲁木齐市新市区北京中路 138 号嘉德园小区 10 栋 6 层 2 单元 602 室	钢筋混凝土结构	224.92	1,117,852.00	4,970.00
房地产合计					224.92	1,117,852.00	

估价报告特别提示：

一、本次估价对象为位于乌鲁木齐市新市区北京中路 138 号嘉德园小区 10 栋 6 层 2 单元 602 室的住宅用途房地产的市场价值(含室内二次装修,不含后期改造增建部分,不含可搬移的设备),估价结果为房地合一的价值。

二、委托人未提供估价对象的不动产权证,本次估价依据估价委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》,拍卖后办理权属转移应予以注意。

三、本次估价结果为委托人核实在现状条件下的房地产市场价值。估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。本估价结果不应作为价格实现的保证。

新疆信德房地产评估有限公司



法定代表人：杨建国



二〇一九年三月十八日

姓名	注册号	签名	签名日期
赵军旗	6520080011	中国注册房地产估价师 姓名 赵军旗 注册号 6520080011	2019年03月18日
杨建国	6520030027	中国注册房地产估价师 姓名 杨建国 注册号 6520030027	2019年03月18日

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：乌鲁木齐市新市区人民法院
地 址：乌鲁木齐市新市区苏州东街 675 号
权利人：邓海峰

二、房地产估价机构

房地产估价机构：新疆信德房地产评估有限公司
统一社会信用代码：9165010275166684X7
住所：乌鲁木齐市新华南路 160 号万国大厦 11 楼
资质等级：贰级
证书编号：新建估证 2-028 号
法定代表人：杨建国
联 系 人：杨建国
联系电话：13899819920

三、估价目的

受乌鲁木齐市新市区人民法院委托（（2018）新 0104 执 1041 号），对被申请人邓海峰位于乌鲁木齐市新市区北京中路 138 号嘉德园小区 10 栋 6 层 2 单元 602 室的住宅用途房地产进行评估，为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修，不含后期室外增建部分）和分摊的土地使用权。

(二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市新市区北京中路138号嘉德园小区10栋6层2单元602室，估价对象为住宅用途房地产；所在楼幢为钢筋混凝土结构，建筑物板式布局，总层数为6层（不含地下1层）；估价对象位于地上第6层，建筑面积合计224.92 m²，法定用途及实际用途均为住宅，权利人为邓海峰，单独所有。

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：东临嘉德园小区、南临新疆体育中心体育馆、西临北京中路、北临江苏东路北一巷。周边标志性建筑物有新疆体育中心体育馆、西北石油大厦。土地等级属于乌鲁木齐市住宅叁级；

2. 土地使用权类型及土地使用期限：未提供土地登记信息；

3. 规划条件：小区容积率不小于1.6、建筑密度小于30%、绿地率小于35%；

4. 形状：形状呈长方形，较规则；

5. 开发程度：宗地红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及土地平整），2006年已开发完成。

不动产登记信息摘录表

权利人	邓海峰	不动产权证号	乌房权证新市区字第2014349465号	
房屋坐落	乌鲁木齐市新市区北京中路138号嘉德园小区10栋6层2单元602室			
土地状况	使用权类型	未提供土地登记信息	批准土地用途	未提供土地登记信息
	批准使用期限	未提供土地登记信息		
	总用地面积	----		
房屋状况	批准房屋用途	住宅	建筑面积合计	224.92 m ²
	总层数	6层（不含地下1层）		
	室号或部位	602室	建筑结构	钢筋混凝土结构

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

建筑结构、质式	钢筋混凝土结构，板式建筑物。
设施设备	水、电、暖、消防等设施齐全。
装饰装修	建筑物外墙贴条形砖，窗为塑钢窗，内墙面及天棚乳胶漆罩面。估价对象室内二次装修见下表。
建成时间及成新率	建成于 2004 年，按直线法测算成新率为 76.50%。
使用及维护状况	能使用正常，维护状况一般。
外观	建筑物外观较优。
建筑面积 (m ²)	估价对象建筑面积分别为 224.92 m ² 。
户型	楼宇为大户型复式（三室两厅二卫）。
层高 (m)	3.0
楼幢位置	离小区出入口位置较远，楼幢位置一般。
朝向	建筑物南北朝向，板式布局，估价对象南北通透。
总楼层及层次	楼宇总层数为 6 层（不含地下 1 层），估价对象位于 6 层。

估价对象室内二次装修一览表

	地面	墙面	天棚	备注
卧室	木地板	墙纸	乳胶漆	
厅	地砖	墙纸	乳胶漆	
卫生间	防滑砖	瓷砖贴面	塑扣板吊顶	抽水马桶、洗面台
其他	塑钢窗；入户门为防火防盗门、户内为木门；水、电、通信、网络等配套设施齐全。			

五、价值时点

价值时点是 2019 年 02 月 13 日。

比较法和收益法进行了分析、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(2019年02月13日)的估价结果见下表。

房地产价值总价:1,117,852.00元；

大写金额：人民币壹佰壹拾壹万柒仟捌佰伍拾贰元整；

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		市场法	收益法
测算结果	总价(元)	1,186,678.00	1,049,027.00
	单价(元/m ²)	5,276.00	4,664.00
评估价值	总价(元)	1,117,852.00 (取整)	
	单价(元/m ²)	4,970.00 (取整)	

具体详见下表：

房地产市场价值估价结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	不动产权证号	位置	结构	建筑面积(m ²)	房地产市场价值(元)	单价(元/m ²)
1	邓海峰	乌房权证新市区字第2014349465号	乌鲁木齐市新市区北京中路138号嘉德园小区10栋6层2单元602室	钢筋混凝土结构	224.92	1,117,852.00	4,970.00
房地产合计					224.92	1,117,852.00	

估价结果价值内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物（含室内二次装修，不含后期室外增建部分）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款（包括首付款及按揭贷款）；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”；估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和相关税费。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵军旗	6520080011	中国注册房地产估价师 姓名 赵军旗 注册号 6520080011	2019年03月18日
杨建国	6520030027	中国注册房地产估价师 姓名 杨建国 注册号 6520030027	2019年03月18日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2019年03月12日至2019年03月12日。


十三、估价作业期

估价作业期：2019年02月13日至2019年03月18日。

估价机构：新疆信德房地产评估有限公司

二〇一九年三月十八日

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	新市区人民法院			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65060535			
查询结果	不动产单元号	650104800015GB00105F00090004			
	不动产权证号	乌房权证新市区字第2014349465号			
	不动产房屋坐落	新市区北京中路138号嘉德园小区10栋6层2单元602			
	权利人名称	邓海峰			
	证件号	410323197012041010			
	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	224.92m 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	—	登记时间	2014年5月4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	无				
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市新市区支行, 抵押人: 邓海峰, 不动产权证明号: 乌房新市区他字第2014322818号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 1200000元, 债权履行起止时间: 2014-05-07~2036-05-07, 登记时间: 2014-05-08				
备注	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7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 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》。 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的, 需自行承担法律责任。 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。				
登记机关盖章: 查询人: 方圆圆 查询日期: 2019-01-10 16:40:58 