

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：新国通房估字（2020）字第06077号

估价项目名称：乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区10栋3层6单元301室住宅房地产涉执处置司法评估

估价委托人：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吴晓丹（注册号：6520150007）

任卫江（注册号：6520080033）

估价报告出具日期：2020年06月24日

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

承蒙委托，本估价机构委派注册房地产估价师吴晓丹（注册号：6520150007）、任卫江（注册号：6520080033）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象位于乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区10栋3层6单元301室的住宅房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、二次装修及公共配套设施，不包括动产、增值税、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，产权人为张姚忠，法定用途为住宅、实际用途为住宅，位于楼幢总层数6层的第3层；建筑结构为砖混结构；房屋建筑面积64.62平方米，《乌鲁木齐市不动产证登记信息查询结果》不动产证号【乌房权证沙依巴克区字第2013393654号】。

三、价值时点：2020年06月10日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：见下表

房地产司法鉴定评估结果汇总表

	地址	估价结果	
		评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
市场价值	乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区10栋3层6单元301室	6,838	441,872
大写(人民币元)		肆拾肆万壹仟捌佰柒拾贰元整	

特别提示

(1) 估价结果不包含估价对象家电家具等动产价值，不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权。


(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) 本估价报告自出报告之日起一年内有效。

欲了解估价对象的权益状况、实物状况、区位状况及估价结果测算过程等全面情况，请认真阅读“估价结果报告”、“估价技术报告”等估价报告书全文。

估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：2020年06月24日

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

地址：乌鲁木齐市沙依巴克区滨河中路 655 号

承办人：邓杰

联系电话：5562260

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

法定代表人：薛山

统一社会信用代码：916501000655032908

房产资质级别：贰级

资质证书编号：新建估证 2-030

联系电话：0991-8834067

办公地址：乌鲁木齐市红光山路 2888 号绿地中心蓝海 202 栋 709 室

三、估价目的

估价目的是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

(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）、二次装修、公共配套设施，不包括动产、增值税、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本情况

估价对象住宅房地产坐落于新疆乌鲁木齐市乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路 834 号广晟小区 10 栋 3 层 6 单元 301 室；所在楼幢为砖混结构，建筑物为板楼，总层数为六层；估价对象位于第三层，建筑面积为 64.62 平方米，法定用途为住宅、实际用途为住宅，权属人为张姚忠。

(三) 土地基本情况

1. 小区四至：仓房沟北路以东，盛世雅苑以南，空地以西，雅山中路以北。周边配套设施及学校为中国农业银行（仓房沟分理处）、中国邮政储蓄银行（仓房沟北路）、中国工商银行（乌鲁木齐阳光清城支行）、中国建设银行（乌鲁木齐水泥厂支行）、乌鲁木齐市第十二中学、乌鲁木齐市外国语学校、乌

乌鲁木齐市第七十一中学、乌鲁木齐市第一百二十小学、乌鲁木齐市第八十九小学、天山建材医院等公共服务设施。土地等级属于乌鲁木齐市住宅四级地价区。

2. 于价值时点委托方未提供《国有土地使用证》或《不动产权证》，估价对象对应分摊的土地信息尚不明确。

3. 开发程度：房屋 2001 年已开发完成，土地开发程度为“七通”。

(五) 建筑物基本情况

房屋状况				
产权人	张姚忠	房屋坐落	乌鲁木齐市沙依巴克区仓房沟北路 834 号广晟小区 10 栋 3 层 6 单元 301 室	
房屋所有权证	乌房权证沙依巴克区字第 2013393654 号	证载面积	64.62 (平方米)	
所在楼层	3	总楼层	6	
建筑结构	砖混	产权来源	其他	
户型	一室一厅一卫	建成年代	2001	
物业公司	广汇置业	朝向	东西	
公共装饰装修状况				
建筑物外墙防水漆；步梯等公共部位地面为水泥地、内墙面及顶面刷涂料；铁质楼梯扶手。				
门	防盗门		窗	塑钢窗
设施设备状况	电梯数量	无	24 小时热水	无
	消防设施	无	使用及维护状况	一般
室内二次装修描述				
名称	地面	墙面	顶面	其他
卧室	地板胶	乳胶漆	乳胶漆	/
客厅	地板胶	乳胶漆	乳胶漆	/
厨房	地砖	墙砖	乳胶漆	/
卫生间	地砖	墙砖	乳胶漆	马桶、洗手池

五、价值时点

依据鉴定委托书，确定本次估价的价值时点为 2020 年 06 月 10 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓 名	吴晓丹	任卫江
注册号	6520150007	6520080033
签 字		
签字日期	2020年6月24日	2020年6月24日

十二、实地查勘期

2020年06月18日至2020年06月18日止

十三、估价作业期

2020年06月10日至2020年06月24日止

新疆国通房地产评估有限公司

2020年06月24日



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-艾合买提江·买买提 艾科拜尔·图尔贡		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65013182 乌沙发临(2019)48号		
查询结果	不动产单元号	6501030220016800170F00070041		
	不动产权证号	乌房权证沙依巴克区字第2013393654号		
	不动产房屋坐落	沙依巴克区仓房沟北路834号广晟小区10栋3层6单元301		
	权利人名称	张筑忠		
	证件号	332603196912203810		
	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	64.62m 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	2001年11月30日	登记时间	2013年7月25日
异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:沙依巴克区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2017)新0103执保419号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-09-08~2020-09-07, 登记时间:2017-09-21			
	查封机关:乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0103执1779号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-12-08~2020-12-08, 登记时间:2017-12-12			
	查封机关:乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0103执2342号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-10-17~2021-10-16, 登记时间:2018-10-19			
抵押信息	无			
备注	<p>1.自2018年7月30日起,乌鲁木齐市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机构承担并出具《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,如隐瞒不限或提供虚假信息,需自行承担法律责任。</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>			