

致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院:

受贵院委托, 我公司依据新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院《评估委托书》【(2020)新 0103 执恢 162 号】, 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/T 50899-2013) 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和收集了相关资料, 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:** 为加娜尔·海沙所属, 位于沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 14 栋 9 层 2 单元 903 室住宅用途房地产, 估价范围为建筑面积 118.72 m² 的房屋所有权及其相对应分摊的国有土地使用权, 不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。详见估价对象基本概况一览表:

估价对象概况一览表

权利人名称	加娜尔·海沙
坐落	沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 14 栋 9 层 2 单元 903 室
不动产权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2012308750 号
房屋用途	住宅
房屋结构	钢筋混凝土
房屋产别	私有房产
所在层数/总层数	9/18
建筑面积	118.72m ²
登记时间	2012 年 2 月 9 日
修建年代	2009 年

3. **价值时点:** 2020 年 7 月 6 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，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市场价值为人民币 126.74 万元，大写：人民币壹佰贰拾陆万柒仟肆佰元整，折合评估单价：人民币 10675.13 元/m²。

7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

估价报告使用期限自本报告出具日算起壹年内（自 2020 年 9 月 29 日至 2021 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：



2020 年 9 月 29 日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

机构名称：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

联系人：杨墨

联系电话：4596526

邮政编码：830000

(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

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级

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

估价对象为加娜尔·海沙所属，位于沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 14 栋 9 层 2 单元 903 室住宅用途房地产，包括建筑面积 118.72 m²的房屋所有权及其相对应分摊的国有土地使用权，不包含房屋内部的动产等其他财产及权益。

2. 估价对象基本状况

2.1 房屋产权状况：

根据《房屋所有权证》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》，估价对象概况见下表：

估价对象概况一览表

权利人名称	加娜尔·海沙
坐落	沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 14 栋 9 层 2 单元 903 室
不动产权证号	乌房权证沙依巴克区字第 2012308750 号
房屋用途	住宅
房屋结构	钢筋混凝土
房屋产别	私有房产
所在层数/总层数	9/18
建筑面积	118.72m ²
登记时间	2012 年 2 月 9 日
修建年代	2009 年

估价对象为加娜尔·海沙所有，在价值时点四至界限清楚，来源合法，抵押方式：一般抵押，债务履行起止时间：2008 年 7 月 9 日至 2036 年 1 月 9 日，查封登记信息：1、查封文号：(2019)新 0103 执保字第 802 号，查封机关：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，查封期限：2019.10.22-2022.10.21；2、查封文号：(2019)新 0103 执保 178 号，查封机关：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院，查封期限：2019.3.15-2022.3.14。

3. 土地基本状况

所属宗地座落于沙依巴克区宝山路 386 号，根据 2014 年施行的《乌鲁木齐市城区土地定级与基准地价更新成果报告》，地属乌鲁木齐市二级住宅。

所属宗地四至：东临红十月小区北一区，南临红十月小区西二区，西临宝山路，北临红十月西一区。所属宗地地表平坦，地层稳定，形状规则，开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）、宗地内“七通”（即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气）及“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象是位于沙依巴克区宝山路 386 号和枫雅居小区 14 栋 9 层 2 单元 903 室的住宅用途房地产，建筑总层数：18 层，所在层数：9 层。建筑外墙刷涂料，单元门：电子对讲防盗门。估价对象所在楼层为第 9 层，建筑面积为 118.72 m²。估价对象建筑物现状用

途及装饰装修等基本状况详见下表:

楼栋及房号	现状用途	设施设备	装饰装修	维护状况
14 栋 9 层 2 单元 903 室	住宅	整栋楼水、电、暖、天然气等设施配备齐全。	客厅地面铺地板砖，卧室地面铺木地板，墙面贴壁纸，石膏吊顶，厨房、卫生间贴墙砖至顶，集成吊顶，铺防滑地砖。	建筑整体维护及保养状况较良好。

建筑平面布置合理，房屋主体结构完好，无沉降不均匀情况，地面、墙面、门窗等基本完好，给排水系统、电气系统等设施、设备完善，均运行正常，建筑整体维护及保养状况良好，能正常使用。

(五) 价值时点

本评估项目价值时点为 2020 年 7 月 6 日，即委托方出具委托书之日。

(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，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是经适当营销后，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。

1. 估价结果是采用市场价值原则估算的估价对象在价值时点的市场价值。
2. 估价结果反映估价对象在满足“估价假设和限制条件”于现状条件下的价值。
3. 估价结果包含估价对象的房屋所有权及其相对应分摊的国有土地使用权（建筑面积为 118.72m²，住宅用途）。

(七) 估价原则

本次结合估价目的对估价对象进行估价，遵守独立、客观、公正原则、合法的原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原等技术性原则，力求使估价结果准确地反映委估房地产的客观价格。

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。
2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(十) 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，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市场价值为人民币 126.74 万元，大写：人民币壹佰贰拾陆万柒仟肆佰元整，折合评估单价：人民币 10675.13 元/m²。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
张春洁	6520040142	 张春洁
姜玉勇	6520070007	 姜玉勇

(十二) 实地查勘期

本项目实地查勘期 2020 年 9 月 9 日上午 11:00 至 14:30。

(十三) 估价作业期

本项目估价作业期 2020 年 7 月 6 日至 2020 年 9 月 29 日。

自然资源部 房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2019)新0103执3309号	被查询对象	加娜尔·海沙
证件类型	居民身份证	证件号码	65222219760728004X
承办人	西尔扎提	书记员	王银峰

不动产单元号	650103012004GB00010F00010025		
不动产权证书号	乌房权证沙依巴克区字第2012308750号		
房地坐落	沙依巴克区宝山路386号和枫雅居小区14栋9层2单元903		
建筑面积	0.0 118.72	专有建筑面积	分摊建筑面积
土地使用期限起		土地使用期限止	竣工时间 2009-07-17 00:00:00.0
房屋性质	其他	规划用途	住宅
登记机构	房产局		
备注	反馈人		IP100000
	反馈时间		2019-12-04 15:19:35

抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
		土地和房屋	6FIKE7DesHiAOOmXTzel3Bz2MvZOyX37mQb359ovR0U	一般抵押	452000.00	2008-07-09 00:00:00.0	2036-01-09 00:00:00.0	

预告登记	无		
------	---	--	--

查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构	备注
	(2019)新0103执保字第802号	乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院	轮候查封	2019-10-22 00:00:00.0	2022-10-21 00:00:00.0	无	
	(2019)新0103执保178号	乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院	查封	2019-03-15 00:00:00.0	2022-03-14 00:00:00.0	无	

制表单位：自然资源部

制表时间：2019/12/04 15:32:43