

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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)、盛英(注册号:6520190010)对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

一、估价目的：为乌鲁木齐市新市区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于新市区喀什东路 498 号华源·博雅馨园 7 栋 6 层 4 单元 603 的住宅房地产，财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权(含土地出让金)、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，产权人为徐德选，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 6 层；建筑结构为混合结构；房屋建筑面积 67.01 平方米，产权证号为：新(2019)乌鲁木齐市不动产权第 0035952 号。

三、价值时点：2020 年 5 月 12 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	新市区喀什东路 498 号华源·博雅馨园 7 栋 6 层 4 单元 603	7,215	483,477
大写(人民币元)		肆拾万叁仟肆佰柒拾柒元整	

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 6 月 5 日

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：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

承办人：高代正

联系电话：18999241385

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

为乌鲁木齐市新市区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、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）、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。

（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新市区喀什东路 498 号华源·博雅馨园 7 栋 6 层 4 单元 603；所在楼幢为混合结构，建筑物为板楼，总层数为 6 层；估价对象位于第 6 层，建筑面积为 67.01 平方米，法定用途为住宅、实际用途为住宅，权属人为徐德选。

（三）土地基本情况

1. 小区四至：四平路以东，喀什路以南，喀什东路南一巷以西，嘉兴街以北。周边有乌市三十七中小学部、新疆师大文光校区、乌市三十七中附小、乌鲁木齐市第四十四中学、新疆信息工程学校、中国工商银行（乌鲁木齐杭州路支行）、乌鲁木齐农商银行、中国邮政储蓄银行（喀什东路营业所）、中国农业银行（乌鲁木齐喀什东路支行）等公共服务设施。土地等级属于乌鲁木齐市住宅五级地价区。

2. 开发程度：房屋 2009 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	徐德选	房屋坐落	新市区喀什东路 498 号华源·博雅馨园 7 栋 6 层 4 单元 603
不动产权证号	新 (2019) 乌鲁木齐市不动产权第 0035952 号	证载面积	67.01 (平方米)
所在楼层	6	总楼层	6
建筑结构	混合	产权来源	买卖
户型	两室一厅一厨一卫	建成年代	2009
物业公司	/	朝向	南北
公共装饰装修状况			
建筑物外墙涂料; 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
	消防设施	无	使用及维护状况
较好			
室内二次装修描述			
客 厅: 地面 地砖 墙面: 墙纸 顶面: 石膏吊顶 卧 室: 地面 地砖 墙面: 墙纸 顶面: 乳胶漆顶 卫生间: 地面 地砖 墙面: 墙砖 顶面: 集成吊顶 厨 房: 地面 地砖 墙面: 墙纸 顶面: 集成吊顶			

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 5 月 12 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。

(三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权 (含土地出让金)、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; 房屋面积内涵是建筑面积; 开发程度为现房, 具备“七通”。

七、估价原则

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

假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发完成后的价值，将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象现状条件下不具有开发或再开发潜力，本次估价未选用假设开发法。	否
-------	---	------------------------------------	---

十、估价结果

我们实施了估价所必须的各项程序，按照国家关于房地产估价的有关规定，评估得到估价对象于价值时点，在价值定义和估价假设限制条件下的估价结果如下：（币种：人民币）

估价结果汇总表			
项目	方法	权重	结果
测算结果	比较法	0.5	7,400 元/平方米
	收益法	0.5	7,029 元/平方米
评估价值	单价：7,215 元/平方米		
	总价：483,477 元		
	大写人民币：肆拾捌万叁仟肆佰柒拾柒元整		

估价结果内涵是在满足本估价假设和限制条件下，财产范围包括建筑物、二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）、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；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	中国注册 吴晓丹 估价师 姓名 吴晓丹 注册号 6520150007	中国注册 盛地英 估价师 姓名 盛地英 注册号 6520190010
注册 号		
签 字	吴晓丹	盛地英
签字日期	2020 年 6 月 5 日	2020 年 6 月 5 日

十二、实地查勘期



2020 年 5 月 21 日至 2020 年 5 月 21 日止

十三、估价作业期

2020 年 5 月 12 日至 2020 年 6 月 5 日



乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市新市区人民法院—邱秋梅 高建军			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65061604 65060537			
查询结果	不动产单元号	650104013005GB00030F00020050			
	不动产权证号	新(2019)乌鲁木齐市不动产权第0035952号			
	不动产房屋坐落	新市区喀什东路498号华源·博雅馨园7栋6层4单元603			
	权利人名称	徐德选			
	证件号	622323198804286118			
	不动产状态	当前手	预告状态	已预告	
	产权来源	买卖	建筑面积	67.01m ²	
	宗地面积	157678.18m ²	土地分摊面积	10.99m ²	
	房屋用途	住宅	权利性质	出让	
	竣工时间	2009年12月30日	登记时间	2019年4月28日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
	房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2019)新0104执4077号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-03-30~2023-03-30, 登记时间:2020-03-30				
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐新民路支行, 抵押人:徐德选, 不动产权证明号:新(2019)乌鲁木齐市不动产权证明第0045556号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:34万元, 债权履行起止时间:2019-04-25~2050-04-25, 登记时间:2019-05-10				
备注	<ol style="list-style-type: none"> 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》。 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。 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。 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 复印无效。 				
登记机构盖章:  查档人:任丽 查档日期:2020-03-31 18:13:14 第1页, 共1页					