

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院:

受贵院委托,本公司对吴梅位于新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)鲤鱼山南路 1050 号环球港商住小区 3 号楼 1 单元 1701 室住宅房地产在二〇二二年一月十一日的市场价格进行了独立、客观、公正评估,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:

本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值,不包括可移动的家具、电器等物品价值,不包含债权债务等其他财产或者权益。

估价对象状况表

权利人名称	吴梅			
不动产权证号	新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第 0080403 号			
不动产房屋坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)鲤鱼山南路 1050 号环球港商住小区 3 号楼 1 单元 1701 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
3	1	17	1701	30
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地分摊面积 (m ²)
钢混	2017	住宅	157.05	/
共有情况	产别	房屋性质	土地使用权类型	登记时间
单独所有	私有	商品房	出让	2017 年 09 月 21 日
装修情况	现状为毛坯			
楼宇布局	两梯两户			

根据《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果表》记载显示,至价值时点,估价对象已被乌鲁木齐市新市区人民法院查封(查封文号:(2020)新 0104 财保 378 号)。查封起止时间:2020-06-23 至 2023-06-22,登记时间:2020 年-06-23。

抵押权人:中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行营业部,
不动产权证明号:新(2018)乌鲁木齐市不动产证明第 0012635 号,债权
数额:900000 元,债权履行起止时间:2018-01-04 至 2040-01-04. 登记时
间:2018-02-01.

三、价值时点

根据乌鲁木齐市新市区人民法院评估委托书确定价值时点为二〇二二年一月十一日。

四、价值类型

(一) 价值类型

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包括建筑物(含不可移除设施)、土地使用权、二次装修,不包含房屋动产、债权债务等其他财产或者权益;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”;没有扣除预期实现拍卖的处置费用和相关税费。

五、估价方法

采用比较法、收益法

六、估价结果

委托评估的吴梅位于新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)鲤鱼山南路 1050 号环球港商住小区 3 号楼 1 单元 1701 室住宅房地产于二〇二二年一月十一日的客观市场价值为:

建筑面积:157.05 m²

评估单价:9838.00 元/m²

评估总价:1545058.00 元

大写金额:人民币壹佰伍拾肆万伍仟零伍拾捌元整

七、关于估价结果使用的特别说明

1、估价结果未考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、估价结果没有扣除拍卖过程中发生的处置费用和税金。估价对象拍买后过户登记手续由买受人自行办理；办理产权变更登记时发生的相关税、费【包含：增值税及附加、契税、印花税、交易手续费、权证工本费、个人（企业）所得税、房产税和其它相关费用】由双方各自承担。具体费用由竞买人于竞买前至相关单位自行查询。

3、截止 2021 年，尚欠物业费 4146.12 元，暖气费 3446.52 元（通过该小区物业管理处调查所得）。

4、他项权利设立情况：估价对象已被抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行营业部，债权履行起止时间：2018 年 01 月 04 日至 2040 年 01 月 04 日。

5、本次估价结果不作为本次评估目的实现的价格保证。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

以上内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文，使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件，特此函告。

八、致函日期：二〇二二年一月二十二日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：姚秀萍

二〇二二年一月二十二日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

地址:昌吉市长宁南路88号

邮编:831100

TEL:0994-2347636

FAX:0994-2339057

十一、估价人员:

估价师姓名	估价师注册号	估价师签名	签名日期
黄方义	6520070017		2022年01月22日
龚立华	6520070020		2022年01月22日

十二、实地查勘期: 二〇二二年一月十一日至二〇二二年一月十五日



十三、估价作业期: 二〇二二年一月十一日至二〇二二年一月二十二日

新疆嘉诚资产房地产土地评估测绘有限公司

二〇二二年一月二十二日



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		
	证件类型	身份证		
	证件号码	[REDACTED]		
查询结果	不动产单元号	650104022004GB00046F00030095		
	不动产权证号	新(2017)乌鲁木齐市不动产证明第0080403号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐高新技术产业开发区(新市区)鲤鱼山南路1050号环球港商住小区3号楼1单元1701室 毛坯		
	权利人名称	吴梅		
	证件号	[REDACTED]		
	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	157.05m ²
	宗地面积	34391.18m ²	土地分摊面积	—
	房屋用途		权利性质	出让
	竣工时间	—	登记时间	2017年9月21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	商品房
查封信息	<p>查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院, 查封类型:预查封, 查封文号:(2020)新0104财保378号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-06-23~2023-06-22, 登记时间:2020-06-23</p> <p style="text-align: right;"></p>			
抵押信息	<p>第1轮 抵押权人:中国农业银行股份有限公司新疆生产建设兵团分行营业部, 抵押人:吴梅, 不动产权证明号:新(2018)乌鲁木齐市不动产证明第0012635号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:[REDACTED]元, 债权履行起止时间:2018-01-04~2040-01-04, 登记时间:2018-02-01</p>			
备注	<p>1. 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, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。</p> <p>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。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>			
登记机构盖章: 查档人:杨军兰 查档日期:2021-06-17 14:27:04				