

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市米东区恒盛巷 526 号中海·雲鼎大观(08)区 2#楼 2 单元 401 室住宅房地产于二〇二二年一月十一日的市场价格进行了独立、客观、公正的评估,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(2019)乌鲁木齐市不动产证明第 0109013 号			
不动产房屋坐落	乌鲁木齐市米东区恒盛巷 526 号中海·雲鼎大观(08)区 2#楼 2 单元 401 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
2#	2	4	401	6
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	2018	住宅	166.68	/
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	2019 年 10 月 18 日
装修情况	现状为毛坯			
楼宇布局	一部电梯、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:2020-06-23。

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

抵押权人:上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行,不动产证权
明号:新(2019)乌鲁木齐市不动产证明第 0127805 号,债权数额:119 万
元,债权履行起止时间:2019-09-09 至 2043-09-09,登记时间:2019-11-28.

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

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市米东区恒盛巷 526 号中海·雲鼎
大观(08)区 2#楼 2 单元 401 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:

评估 建筑面积:166.68 m²

评估单价:9816.00 元/m²

评估总价:1636131.00 元

大写金额:人民币壹佰陆拾叁万陆仟壹佰叁拾壹元整

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、截止价值时点，尚欠物业费 12667.66 元，暖气费至价值时点未缴纳、车位费至累计 1860.00 元尚未缴纳。（该数据从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，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行，债权履行起止时间：2019 年 09 月 09 日至 2043 年 09 月 09 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

11、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作为其他用途。未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位和个人提供,凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任。


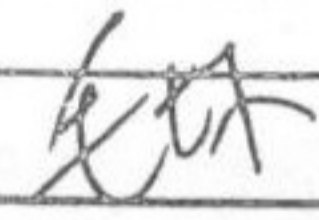
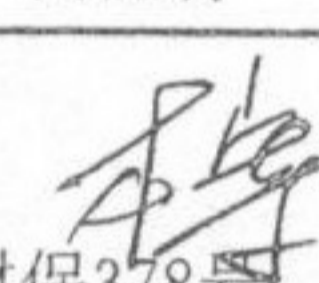
12、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上,报告解释权为本评估机构所有。

13、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

2021-3406

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--王凯泽 吕金霞		
	证件类型	身份证		
	证件号码	[REDACTED]		
查询结果	不动产单元号	650109026002GB00104F00120016		
	不动产权证号	新(2019)乌鲁木齐市不动产证明第0109013号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市米东区恒盛巷526号中海·雲鼎大观(08)区2#楼2单元401		
	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		建筑面积	166.68m ²
	宗地面积	25698.72m 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	2019年10月18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:上海浦东发展银行股份有限公司乌鲁木齐分行, 抵押人:吴梅, 不动产权证明号:新(2019)乌鲁木齐市不动产证明第0127805号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:[REDACTED]万元, 债权履行起止时间:2019-09-09~2043-09-09, 登记时间:2019-11-28</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				