

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，本估价机构委派注册房地产估价师吴晓丹（注册号：6520150007）、田睢（注册号 6520160009）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西路12号锦华苑6栋7单元102室住宅房地产；财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象面积为88.43平方米；法定用途及实际用途均为住宅用房，土地使用权类型为国有建设用地出让用地；位于楼幢总层数7层的第1层；建筑结构为砖混，房屋所有权人为李庭哲。

价值时点：2017年2月8日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表：

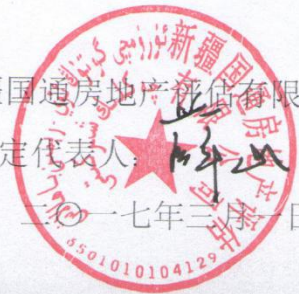
		估价结果	
	房号	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
市场价值	锦华苑6栋1层7单元 102室	6,090	538,539
大写 (人民币元)		伍拾叁万捌仟伍佰叁拾玖元整	

特别提示：(1) 估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。(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) 本估价报告使用期限自2017年2月28日至2018年2月27日。(5) 欲知详情，请阅读本估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：田睢

二〇一七年三月一日



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
6. 注册房地产估价师田睢对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
中国注册房地产估价师 姓名 吴晓丹 吴晓丹 6520150007	6520150007	吴晓丹	2017.3.1.
中国注册房地产估价师 姓名 田睢 田睢 6520160009 注册号 6520160009	6520160009	田睢	2017.3.1
估价人员：朱正魁			

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

地址：乌鲁木齐市天山区金银路246号天山区人民法院

联系电话：0991-8559038

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

住 所：乌鲁木齐市苏州路南一巷159号龙海5度小区3栋12层2单元1202-1室

法定代表人：薛 山

估价资质等级：房地产价格评估贰级

资质证书编号：新建估证2-030

电话：0991-8834067、6133139

三、估价目的

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象状况

（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）及公共配套设施，不包括二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

根据《乌鲁木齐市住房情况查询记录》记载及现场勘查：

房屋坐落：乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西路12号锦华苑6栋1层7单元102室

房屋所有权人：李庭哲

总层数、所在层数：共七层、第一层；

1. 搜集有关收入和费用的资料；
2. 估算潜在毛收入；
3. 估算有效毛收入；
4. 选择具体估价方法；
5. 估算收益期或持有期；
6. 估算未来收益；
7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数；
8. 计算收益价值。

十、估价结果

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		547,028	530,049
	单价(元/m ²)		6,186	5,994
评估价值	总价(元)		538,539	
	单价(元/m ²)		6,090	

相关专业意见：(1) 本估价基于没有发现估价对象存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵。(2) 本估价的类型类型为市场价值类型，而不是快速变现价值类型。

估价结果内涵为在满足估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权（包含土地出让金）及公共配套设施，不包括二次装修、不动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度是现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴晓丹	6520160007	吴晓丹	2017.3.1.
田 睢	6520160009	田 睢	2017.3.1

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2017年2月9日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2017年2月8日至2017年3月1日，评估报告提交日期为2017年3月1日。

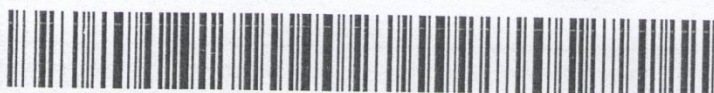
十四、估价报告应用的有效期

如果在2017年3月1日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2017年3月1日至2018年2月28日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

新疆国通房地产评估有限公司

二〇一七年三月一日





乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2017-dak024-01188

根据李庭哲向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他			
被查询人姓名	李庭哲	证件号	652301196902170897	
房屋坐落	沙依巴克区克拉玛依西路12号锦华苑6栋1层7单元102			
权证号	3396874			
权利人	李庭哲	房屋性质	存量房产	
登记日期	2015年02月11日	建筑面积	88.43	
房产状态	当前手	建成年份	2000年 月 日	
冻结状态	未冻结			
预告状态	无预告			
预告抵押状	无预告抵押			
他项权利状	他项权人	工行乌市经二路支行	他项权证	0037861
	债券数额	146793.8	权利种类	一般抵押
	登记日期	2003年12月04日	约定期限	2002年07月04日至 0001年01月01日
	房屋坐落	沙依巴克区克拉玛依西路12号锦华苑6栋1层7单元102		
他项权利状	他项权人	工行经二路支行	他项权证	12002004232
	债券数额	0	权利种类	一般抵押
	登记日期	2002年07月05日	约定期限	2002年07月04日至 2023年07月03日
	房屋坐落	沙依巴克区克拉玛依西路12号锦华苑6栋1层7单元102		
查封状况	查封文件及文号		3150344	
	查封法院		天山区人民法院	
	查封期限		2017-01-12至2020-01-12	
	房屋坐落	沙依巴克区克拉玛依西路12号锦华苑6栋1层7单元102		
本次查询结果共 1 条				



- 1、该查询记录为乌鲁木齐市市区范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。
- 2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。
- 3、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 4、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正当使用。
- 5、此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。

该记录申请查询用途为其他

查档接待：罗雅杰

查档时间：2017年02月17日12时08分17秒

