

## 致估价委托人函

昌吉市人民法院：

受贵院的委托，我们对昌吉市人民法院拟执行上海浦东发展银行股份有限公司昌吉分行与司文娟借款合同纠纷一案涉及的位于昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）住宅房地产价值进行了评估。

估价目的：受昌吉市人民法院的委托，对被执行人司文娟位于昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）住宅房地产进行评估，为昌吉市人民法院拟拍卖被执行人司文娟所属的住宅房地产提供价值参考依据。

估价对象：系指被执行人司文娟所属的位于昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）的住宅房地产。根据昌吉市人民法院协助执行通知书，及昌吉市城建档案馆房地产管理局档案分馆提供的《查档证明》，估价对象已办理《不动产权证书》，房屋所有权人为司文娟，不动产权证号为2017昌市不动产0007139号，证载建筑面积为138.28平方米。估价对象已于2014年4月25日抵押给上海浦东发展银行股份有限公司昌吉分行。于2020年1月8日办理查封登记，查封单位为昌吉市人民法院。

价值时点：二〇二〇年四月二十日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经过实地查勘和市场调查，遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点（2020年4月20日）的估价结果如下：

房地产评估价值：为人民币1,101,900.00元，大写金额：人民币壹佰壹拾万壹仟玖佰元整，单价7,969.00元/平方米。

### 特别提示：

1. 截止价值时点，委托人未提供《国有土地使用证》，本次估价结果为房地合一价值，评估值包含土地使用权价值。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 委托方：新疆维吾尔自治区昌吉市人民法院

住所：昌吉市长宁路52号

联系人：陈雯丽

电话：18095904838

2. 权属人及被执行人：司文娟

住所：昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）

3. 申请执行人：上海浦东发展银行股份有限公司昌吉分行

住所：昌吉市延安北路198号

### 二、房地产估价机构

机构名称：新疆宏昌房地产评估有限责任事务所

法定代表人：王凤霞

机构住所：乌鲁木齐市新华北路8号红山新世纪大厦13层D1-D2

备案等级：壹级

证书编号：乌房估证1-004

### 三、估价目的

受昌吉市人民法院的委托，对被执行人司文娟所属的位于昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）住宅房地产进行评估，为昌吉市人民法院拟拍卖被执行人司文娟所属的住宅房地产提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本情况

估价对象为被执行人司文娟所属的位于昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）住宅房地产，框架结构，证载建筑面积为138.28平方米。

#### 1. 建筑物状况

估价对象位于昌吉市红星西路和北京北路交汇处，该楼为地上24层住宅，估价对象位于第11层，建成于2015年。估价对象外墙为条形砖，单元门为智能语音防盗门，楼道瓷砖地面，墙面刷涂料。入户门为防盗门，室内为毛坯，三室两厅一厨两卫户型。

## 2. 土地基本状况

委估房产占用的土地水文条件较好，所处宗地为规则多边形，宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖），宗地内“七通”及场地平整。所在宗地东至北京北路，南至红星西路，西至老市政府家属院路，北至昌吉回族自治州行政学校。

### （二）估价对象区位状况

估价对象地处于昌吉市红星西路和北京北路交汇处，该区域东至北京北路，南至红星西路，西至老市政府家属院路，北至昌吉回族自治州行政学校。估价对象楼下即曦隆·银杏广场购物中心，小区内配套设施较完善，为昌吉州实验小学、昌吉州第一中学学区。估价对象周围地势平坦，所处宗地为规则形状。宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通上下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），宗地红线内场地平整。

### （三）估价对象权益状况

根据昌吉市人民法院协助执行通知书，及昌吉市城建档案馆房地产管理局档案分馆提供的《查档证明》，估价对象已办理《不动产权证书》，系指被执行人司文娟所属的位于昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室（银杏雅苑2号楼1单元1101室）住宅房地产。不动产权证号为2017昌市不动产0007139号，证载建筑面积为138.28平方米。估价对象已于2014年4月25日抵押给上海浦东发展银行股份有限公司昌吉分行。于2020年1月8日办理查封登记，查封单位为昌吉市人民法院。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二〇年四月二十日。

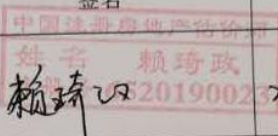

该价值时点由昌吉市人民法院司法评估委托书〔（2020）新2301委评52号〕中载明的日期确定。

## 六、价值类型

目的，遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点（2020年4月20日）的估价结果如下：

房地产评估价值：为人民币1,101,900.00元，大写金额：人民币壹佰壹拾万壹仟玖佰元整，单价7,969.00元/平方米。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赖琦政	6520190023	 赖琦政	2020年5月21日
王海霞	6520070050	 王海霞	2020年5月21日

### 十二、实地查勘期

二〇二〇年四月二十九日。

### 十三、估价作业日期

二〇二〇年四月二十九日至二〇二〇年五月二十一日。



杨博

# 查档证明

收件编号	879776	产权来源	买卖	产别	私有房产
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	商品房办证	

### 房屋自然状况

房屋坐落	昌吉市12区6丘6栋2#楼一单元1101室					
幢号	所在层	室号/部位	<input type="checkbox"/> 虚呵榭口	规划用途	是否抵押	是否限制
6栋	11-12	1101室	138.28m²	住宅	已抵押	已限制

### 房屋权利状况

所有权人	司文娟	居民身份证	654321197505160021			
所有权证号	2017昌市不动产0007139		发证时间	2017-07-26	注销日期	
共有权人	共有权证号		证件类别	证件号码	共有份额	

抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况

申请执行入	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
昌吉市人民法院	2019新2301执2997号	2019-08-28	2019-08-28	2022-08-27	民事纠纷
昌吉市人民法院	(2019)新2301执1125号 2017昌市不动产0007139	2019-05-09	2019-05-09	2022-05-08	
昌吉市人民法院		2019-07-11		2022-07-10	陈国兰诉
昌吉市人民法院	2019新2301执2833号 0007139	2019-08-05	2019-08-05	2022-08-04	李麦林诉
昌吉市人民法院	(2018)新2301执保271号 0007139	2018-08-30	2018-08-30	2021-08-29	原告: 杨克斌
昌吉市人民法院	(2018)新2301执648号	2018-03-17	2018-03-17	2021-03-16	原告: 杨奎
昌吉市人民法院	(2020)新2301执3号	2020-01-08	2020-01-08	2023-01-07	借款合同纠纷案
昌吉市人民法院	(2018)新2301执3044号 0007139	2018-09-19	2018-09-19	2021-09-19	原告: 李平

备注 :amount[23003]

以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 查询人对查询结果中涉及国家秘密、商业秘密、个人隐私的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。



查阅人:

操作员: 刘菲

