



—— 估价报告编号:

盛世联丰-法鉴评字[2022]第 01004 号

—— 估价项目名称:

沙热汗·吾斯曼所有的位于乌鲁木齐市天山区十七户路
146 号卢卡诺瑞士风情小镇一期 37 号楼 3 单元 502 室
住宅房地产司法估价

—— 估价委托人:

乌鲁木齐市天山区人民法院

—— 房地产估价机构:

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

—— 注册房地产估价师:

黄倩 (注册号: 6520210010)

许媛 (注册号: 6520210038)

—— 估价报告出具日期:

二〇二二年一月二十七日

涉执房地
产处置司
法评估报
告



- 地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区) 云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室
- 联系电话/客服电话: 0991-3700578

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员于二〇二二年一月二十五日至二〇二二年一月二十七日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、**估价对象：**根据贵院提供的《新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区人民法院鉴定、评估委托书》原件、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象为乌鲁木齐市天山区十七户路 146 号卢卡诺·瑞士风情小镇一期 37 号楼 3 单元 502 室住宅房地产，估价对象的权利人为沙热汗吾斯曼，不动产权证号为乌房预天字第 16591627 号，房屋建筑面积为 77.41 m²，建筑结构为钢混结构，用途为住宅，房屋性质为商品房，朝向为南北通透，建成时间为 2016 年 9 月 30 日，估价对象所在楼栋共地上 6 层、地下 1 层，估价对象位于地上第 5 层，所在单元一梯两户。估价对象财产范围包括建筑物（不含地下室）、分摊的土地使用权（含土地出让金）、室内装修及不可搬移的设备、基础配套设施及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

二、**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、**价值时点：**二〇二二年一月二十六日

四、**价值类型：**市场价值。



五、**估价方法：**本次采用了比较法进行估价。

六、**估价结果：**根据国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，依据相关法律法规和技术标准规定，经测算，得出估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年一月二十六日的估价结果如下（保留到元，币种：人民币）：

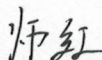
估价师声明

我们郑重声明：

- 一、注册房地产估价师在本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。
- 二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、注册房地产估价师与本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 五、报告是以委托人提供的资料及评估人员的现场查勘的结果为依据，若资料发生变化，则应修正或重新评估。
- 六、注册房地产估价师许媛已于二〇二二年一月二十六日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 七、本次出具报告没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 八、本估价报告仅对委托方负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为核实估价对象于价值时点时的公开市场价值，为委托方提供价值参考依据。
- 十、本报告复印件无效。
- 十一、估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄倩	6520210010		2022年1月27日
许媛	6520210038		2022年1月27日

十二、估价人员签字：

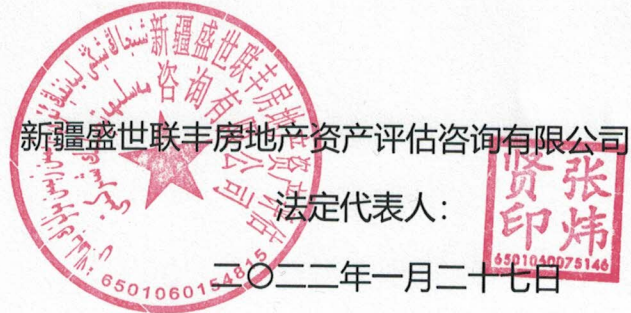
姓名	签名	签名日期
师红		2022年1月27日

估价结果汇总表

项目		估价结果
测算结果	评估总价 (元)	534439
	评估单价 (元/m ²)	6904
	大写: 伍拾叁万肆仟肆佰叁拾玖元整	

七、特别提示:

- (1)本估价报告使用期限自本估价报告出具之日不超过一年。
- (2)估价结果仅为公开市场价格, 不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。
- (3)估价对象在价值时点欠缴物业费 1150 元。
- (4)本估价报告不应作为价格实现的保证。



新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年一月二十七日

估价结果报告

一、估价委托人

名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

住所：天山区黑甲山街道金银路 246 号

联系人：帕如克

联系电话：0991-8567216

二、房地产估价机构

名称：新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

住所：新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)云台山街 499 号盛达广场写字楼 1-1908 室

法定代表人：张炜贤

统一社会信用代码：91650200MA783P9669A

资质等级：一级

房地产估价机构资质证书编号：乌房估证 1-002

资质证书有效期：2019 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 11 日

联系电话：0991-3700578

邮政编码：830022

三、估价目的

为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) 估价对象范围及基本情况

估价对象财产范围包括建筑物(不含地下室)、分摊的土地使用权(含土地出让金)、室内装修及不可搬移的设备、基础配套设施及公共配套设施,不包括动产、债权债务、特许经营

权等其他财产或权益；估价对象为乌鲁木齐市天山区十七户路 146 号卢卡诺·瑞士风情小镇一期 37 号楼 3 单元 502 室住宅房地产，坐落于乌鲁木齐市天山区十七户路 146 号，估价对象所在小区东至延安路、南至十七户湿地公园、西至赛马场路、北至天山康居苑；房屋建筑面积为 77.41 m²，房屋建筑结构为钢混结构，用途为住宅，房屋性质为商品房，朝向为南北通透，建成时间为 2016 年 9 月 30 日，估价对象所在楼栋共地上 6 层、地下 1 层，估价对象位于地上第 5 层，所在单元一梯两户。

(二) 土地基本状况

宗地名称	四至	地类（用途）及等级	土地形状	土地开发程度	宗地面积
乌鲁木齐市天山区十七户路 146 号卢卡诺·瑞士风情小镇一期所在宗地	东至延安路、南至十七户湿地公园、西至赛马场路、北至天山康居苑	住宅五级用地	不规则多边形	宗地红线内、外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖）和宗地红线内场地平整。	176159.56 m ²

(三) 建筑物基本情况

估价对象	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状况
乌鲁木齐市天山区十七户路 146 号卢卡诺·瑞士风情小镇一期 37 号楼 3 单元 502 室	77.41	住宅/住宅	净高约 3 米	第 5 层/共 6 层	两室两厅一厨一卫	维护保养状况一般
装饰装修	建成年代	朝向	建筑结构	设施设备	成新率	房屋性质
公共区域地面水泥、墙面涂料、顶部涂料；入户门为防盗门，客厅、卧室地面木地板、墙面墙纸、顶部墙衣，厨房、卫生间地面地砖、墙面墙砖、顶部铝扣板。	2016 年	南北	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、等系统和设备的配置齐全，性能良好。带两部电梯，有消防系统、闭路电视监控系统、门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统等。	92%	商品房

(四) 估价对象权属基本状况



根据委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象的权利人为沙热汗·吾斯曼，单独所有，不动产权证号：乌房预天字第 16591627 号，房屋用途为住宅。

(五) 估价对象其他权利状况

根据委托人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在抵押情况，抵押权人：交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行，抵押人：[REDACTED] 不动产权证明号：新（2017）乌鲁木齐市不动产证明第 0016529 号，抵押方式：一般抵押，债权数额：[REDACTED]，债权履行起止时间：2017-02-16~2049-02-15，登记时间：2017-03-20；最后一轮查封机关：乌鲁木齐市天山区人民法院，查封类型：预查封，查封文号：（2021）新 0102 执保 1323 号，查封文件：裁定书和协助执行通知书，查封起止时间：2021-04-25~2024-04-24，登记时间：2021-04-25。

五、价值时点

结合估价目的，确定以实地查勘日二〇二二年一月二十六日为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途下，于价值时点二〇二二年一月二十六日房地产公开市场价值。

（一）公开市场价值，是指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。

（二）本次评估为估价对象建筑面积 77.41 m²的房屋所有权和相应占用的国有建设用地使用权在价值时点的公开市场价值。

（三）本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

(一) 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

六、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》复印件

乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果

申请人	姓名	乌鲁木齐市天山区人民法院-----阿地力江·阿不来提		
	证件类型	身份证		
	证件号码			
查询结果	不动产单元号	650102027003GB00211F00320014		
	不动产权证书号	乌房预天字第16591627号		
	不动产房屋坐落	乌鲁木齐市天山区十七户路146号卢卡诺·瑞士风情小镇一期37号楼3单元502室		
	权利人名称	沙热汗·吾斯曼		
	证件号	652101198207023244		
	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	77.41m ²
	宗地面积	176159.56m ²	登记土地分摊面积	
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	0001年01月01日	登记时间	2016年11月16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	查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:预查封, 查封文号:(2021)新0102执保1323号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-04-25~2024-04-24, 登记时间:2021-04-25 林			
抵押信息	第1轮抵押权人:交通银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行, 抵押人:沙热汗·吾斯曼, 不动产权证明号:新(2017)乌鲁木齐市不动产权证明第0016529号, 抵押方式:一般抵押, 债权金额:380000元, 债权履行起止时间:2017-02-16~2049-02-15, 登记时间:2017-03-20			
备注	<ol style="list-style-type: none"> 自2016年7月30日起,乌鲁木齐市辖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》。 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,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。 查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。 复印无效。 			
				