

## 致估价委托人函

新华远（估）字 2021 第 00162 号

乌鲁木齐市新市区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师马光平（注册号：6520190027）、杨扬（注册号：6520190030）及助手房地产估价员邹婷对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为委托方办理被执行人孙逊、张影名下位于乌鲁木齐市新市区长春南路 408 号蓝调一品·晶彩小区 C 区 1 栋 4 层 5B 室住宅房地产市场价值提供价格鉴证。

估价对象：孙逊、张影名下位于乌鲁木齐市新市区长春南路 408 号蓝调一品·晶彩小区 C 区 1 栋 4 层 5B 室住宅房地产；财产范围包括建筑物（不含室内装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 72.04 平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，国有建设用地使用权类型出让；位于楼幢（总层数 18 层）的第 4 层；建筑结构为钢混结构，带电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，权属人为孙逊、张影。

价值时点：2021 年 05 月 06 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/㎡）	总价或总额（万元）
市场价值	7476	53.86
合计	—	53.86


（人民币伍拾叁万捌仟陆佰元整）

特别提示：（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响，也不考虑原有租赁权和用益物权对价值的影响。（2）估价结果没有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为自本估价报告出具之日起不超过一年。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。（6）相关当事人对本评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 15 日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

2021 年 07 月 23 日

## 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

<b>申请人</b>	姓名	乌鲁木齐市新市区法院-黄延敏		
	证件类型	公务证号		
	证件号码	65101006		
<b>查询结果</b>	不动产单元号	650104800018GB00041F00230020		
	不动产权证号	乌房高新区预字第127346号		
	不动产房屋坐落	高新区长春南路408号蓝调一品·晶彩小区C区1栋4层5B		
	权利人名称	孙逊、张影		
	证件号	220211196503200070、220204196904020026		
	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	72.04m <sup>2</sup>
	宗地面积	49051.31m <sup>2</sup>	土地分摊面积	—
	房屋用途	—	权利性质	—
	竣工时间	—	登记时间	2010年8月24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	—
<b>查封信息</b>	查封机关:奎屯市人民法院, 查封类型:预查封, 查封文号:乌房预查(2015)1464号, 查封文件:(2015)奎执字第361号, 查封起止时间:2015-09-10~2018-09-10, 登记时间:2015-09-11			
	查封机关:新市区人民法院, 查封类型:轮候预查封, 查封文号:(2019)新0104执3186号, 查封文件:, 查封起止时间:2019-08-26~2022-08-25, 登记时间:2019-08-27			
<b>抵押信息</b>	第1轮 抵押权人:中国银行股份有限公司乌鲁木齐市解放路支行, 抵押人:孙逊,张影, 不动产权证号:乌房高新区预字第135471号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:364000元, 债权履行起止时间:2010-08-12~2026-08-12, 登记时间:2010-09-20			
<b>备注</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.自2019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》。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>4.查询时点截至查档时间,之后登记信息不在查询范围。</li> <li>5.复印无效。</li> </ol>			
登记机构盖章: 查档人:杨军兰 查档日期:2021-01-07 11:57:34				