

m²，土地分摊面积 4.93 m²。权利性质：出让。

4、用途：《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记估价对象土地使用权用途，估价对象土地使用权用途，以不动产局出具的土地使用权用途信息为准。

5、土地形状：宗地形状为长方形形状，较规则。

6、地势，该宗地与相邻土地、道路齐平。

7、土壤：宗地周边均为建设用地，地质条件较好，土壤没有受过污染。

8、地形：地形平坦，无明显的坡度，有利于宗地内排水。

9、土地使用期限：《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》未登记土地使用起止日期，至价值时点土地使用权剩余使用年期以不动产局出具的土地使用权信息为准。

10、土地开发程度：至价值时点，该宗地内红线外基础设施达到“七通”（即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯），该宗地内红线内基础设施达到“七通一平”（即通路、供电、供水、排水、通暖、通气、通讯）及红线内“场地平整”。

(三) 建筑物基本状况

1、物业整体概况

估价对象所在住宅楼，建成于 2016 年，总层数 18（-1）层。建筑外墙贴墙砖及刷喷真石漆，大楼配备智能安防监控系统、消防控制系统，内部设有单跑楼梯及两部电梯，电梯间地面铺设瓷砖，墙面贴瓷砖到顶。物业由乌市云祥盛物业服务有限公司提供专业的物业管理服务。

2、具体查勘状况

根据现场查勘实际情况，估价对象系乌鲁木齐市米东区米东南路 3740-46 号卡子湾皮革厂片区五区棚户改造项目（都市·风尚）1 栋底商住宅楼幢 1 单元 1108 室住宅物业，楼层过道为水泥地面，墙面刷白色乳胶漆，楼层平面布局为两梯十户格局。具体查勘情况如下：

1 栋底商住宅楼幢 1 单元 1108 室：建筑面积 75.42 m²，钢筋混凝土结构，户型为两室两厅一厨一卫，室内客厅和餐厅地面铺设地砖，墙面贴壁纸，顶面为石膏吊顶，卧室地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶面刷乳胶漆，厨房、卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，顶面做扣板吊顶。房屋保养良好。



(四) 估价权益状况

1、不动产权属状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市米东区米东南路3740-46号卡子湾皮革厂片区五区棚户区改造项目(都市·风尚)1栋底商住宅楼幢1单元1108室,权利人(房屋所有权和土地使用权)为刘仁,已办理《不动产权证书》,土地所有权属于国家,房屋总层数18层(含地下1层),建筑结构为钢筋混凝土结构,建成年份2016年,不动产单元号650109026001GB00045F00020044,房屋用途:住宅,土地用途:住宅。证载详见下表:

房屋所有权人	房屋坐落	不动产权证号	不动产单元号	房屋性质	建筑结构	所在层数/总层	规划用途	产权来源	建筑面积(m ²)	土地分摊面积(m ²)
刘仁	乌鲁木齐市米东区米东南路3740-46号卡子湾皮革厂片区五区棚户区改造项目(都市·风尚)1栋底商住宅楼幢1单元1108室	新(2018)乌鲁木齐市不动产权第0106378号	650109026001GB00045F00020044	商品房	钢筋混凝土	11层/18层(-1层)	住宅	购买	75.42	4.93
合计									75.42	

2、有无法定优先受偿款等情况确定

根据委托方提供的资料,以及估价师对房地产权属了解,估价对象房屋根据已取得资料显示有查封信息及抵押权登记,但是可能存在估价人员无法知悉的担保权等情况。查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院,查封类型:查封,查封文号:(2019)新0104财保858号,查封文件:裁定书和协助执行通知书,查封起止时间:2019-12-17~2022-12-16,登记时间:2019-12-19,查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院,查封类型:轮候查封,查封文号:(2020)新0104财保876号,查封文件:裁定书和协助执行通知书,查封起止时间:2020-12-23~2023-12-22,登记时间:2020-12-23,查封机关:乌鲁木齐市新市区人民法院,查封类型:轮候查封,查封文号:(2020)新0104执保2536号,查封文件:裁定书和协助执行通知书,查封起止时间:2021-01-04~2024-01-03,登记时间:2021-01-04。

第1轮抵押权人:中国建设银行股份有限公司新疆维吾尔自治区分行营业部,抵押人:刘仁,不动产权证明号:新(2019)乌鲁木齐市不动产权证明第0030010号,抵押方式:一般抵押,债权数额:17.1万元,债权履行起止时间:2015-12-01~2036-12-01,登记时间:2019-04-04。

租赁或占用情况等其他权利限制情况:估价对象现自用,无承租人权利限制。



(五) 估价对象区位状况

1. 位置状况

(1) 坐落、方位: 乌鲁木齐市米东区米东南路 3740-46 号卡子湾皮革厂片区五区棚户区改造项目 (都市·风尚) 1 栋底商住宅楼幢 1 单元 1108 室, 位于乌鲁木齐市米东区西南部。

(2) 距离: 距离乌鲁木齐市第七十九中学约 0.66km。

(3) 临街(路)状况: 一面临街。

(4) 朝向: 东西朝向。

(5) 楼层: 总层数 18 层, 估价对象位于 11 层。

(6) 楼栋: 都市·风尚 1 栋。

2. 交通状况

(1) 道路状况: 区域内有城北主干道、米东南路、永祥街、乐民路等城市主次干道构成交通路网, 道路通达度良好。

(2) 出入可利用交通工具: 附近有自治区医院米东医院、永祥街公交车站, 有 D01 路、19 路、922 路、54 路、613 路、507 路等多路公交车通过; 距公共交通便利。路网密集, 自驾出行便利。

(3) 交通管制: 除车速外, 无其他限制。

(4) 停车便利度: 自配车位充足, 停车便利。

3. 环境状况

(1) 自然环境: 距离德坤文化广场仅 0.78km, 自然环境好。

(2) 人文环境: 位于米东区内, 人文环境好。

(3) 景观: 可见德坤文化广场。

4. 外部配套设施状况

(1) 基础设施

供水、供暖、排污、网



该区域属米东区区块，区域内有金百合购物中心、卡子湾中心幼儿园、新疆生产建设兵团第二中学(分校)、新疆生产建设兵团第十一师第四中学、新疆轻工职业技术学院、乌鲁木齐市第七十九中学等物业配套设施，周边有邮政储蓄银行、农业银行、建设银行等商业物业，繁华度较优。

五、价值时点

2021年7月12日（实地查勘之日）

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为估价对象实地查勘之日，估价委托人未对价值时点提出特别要求，故本次估价根据实地查勘之日确定本次价值时点为2021年7月12日。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

七、估价原则

我们估价时遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则上，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，即必须以估价对象的合法使用、

