

致估价委托人函

Letter of Transmittal

乌鲁木齐市米东区人民法院：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员对马明军名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路南五巷136号6栋2层1单元201室房地产价值进行了独立、客观、公正的评估。特此函告如下：

一、估价目的 (Appraisal Purpose)： 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象 (Subject Property)：

1. 估价对象范围：马明军名下位于乌鲁木齐市米东区古牧地中路南五巷136号6栋2层1单元201室，本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、地下室、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

2. 估价对象基本状况详见下表（表1）

估价对象状况表 (表1)

产权人	马明军			
房屋所有权证	乌房权证米东区字第2013391734号			
房屋坐落	乌鲁木齐市米东区古牧地中路南五巷136号6栋2层1单元201室			
幢号	单元号	所在层次	户号	总层数
6	1	2	201	6
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
混合	1998年	住宅	98.15	/
共有情况	产别	房屋性质	土地使用权类型	登记时间
单独所有	私有房产	存量房产	/	2013年7月19日
备注：估价对象附带地下室，使用面积约14m ²				

三、价值时点 (Date of Value)： 2022年5月12日（根据现场查勘之日）。

四、价值类型 (Value Type)： 本次估价采用的价值标准是公开市场价值：

1. 价值类型及定义

本次估价结果为房地产的市场价值。市场价值是在房地产公开市场最

可能形成的价格，是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2022 年 5 月 12 日所具有的客观合理价值。

2、价值内涵

本次评估范围包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、二次装修、地下室、室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值，不包含债权债务等其他财产或者权益。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：比较法、收益法

六、估价结果 (Final Value Opinion)：估价人员根据估价目的，遵循估价原则和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，在经过实地查勘与市场调查、核实房地产现状，经分析和选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，并结合估价师的经验，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 12 日的估价结果如下：(币种：人民币)

评估建筑面积：98.15 平方米

房地产总价：(¥603524 元)

大写金额：人民币大写陆拾万零叁仟伍佰贰拾肆元整

评估单价为 6149 元/平方米

七、特别提示 (Special Notice)：

1、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价，也不应当被视为是对评估对象处置成交价的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、估价报告有效期为自报告完成(出具)之日起一年(自 2022 年 6 月 2 日起至 2023 年 6 月 1 日止)。在评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、本评估结果为估价对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法定代表人：张岚

二〇一二年六月二日



乌鲁木齐市不动产登记信息
查询结果

13369912319

申请人	姓名	乌鲁木齐市米东区人民法院—王雅婷 张宏伟		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65060140 65060263		
查询结果	不动产单元号	650109012001GB00012F00070007		
	不动产产权证号	乌房权证米东区字第2013391734号		
	不动产房屋坐落	米东区古牧地中路南五巷136号6栋2层1单元201		
	权利人名称	马明军		
	证件号	652123196606181513		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	98.15m ²
	宗地面积	11476.57m ²	土地分摊面积	
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	1998年12月01日	登记时间	2013年7月19日
异议状态	无异议	限制状态	未限制	
房屋结构	混合结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:2018新0109执保555号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-12-24~2021-12-23, 登记时间:2018-12-24 查封机关:乌鲁木齐市米东区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2020)新0109执保1216号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-11-30~2023-11-29, 登记时间:2020-11-30			
抵押信息	无			
备注	1.自2018年1月30日起,乌鲁木齐市辖7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《乌鲁木齐市房屋情况查询记录》。 2.申请人需为受理机关以上身份信息 and 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。 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。 4.查询时点截至查询时间,之后登记信息不在查询范围。 5.复印无效。			
	登记机构盖章: 查询人:杨辉兰 查询日期:2024-02-25 12:05:24			

《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》