

## 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二月二十三日至二〇二二年三月三十一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《乌鲁木齐市天山区人民法院评估委托书》【（2022）新 0102 执恢 28 号】、《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》，估价对象为乌鲁木齐市天山区团结路 11 号 6 栋 2 层 2 单元 201 室住宅房地产，坐落于乌鲁木齐市天山区团结路 11 号“经贸厅小区”，估价对象权利人为热比古力·克依木，不动产权证号为【乌房权证天山区字第 2014395744 号】，房屋建筑面积为 100.6 m<sup>2</sup>，建筑结构为砖混结构，用途为住宅，房屋性质为存量房产，朝向为南北通透，建成年代为 1983 年 10 月 01 日，估价对象所在楼栋共地上 3 层，估价对象位于地上第 2 层，所在单元为第 2 单元一梯两户。估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）、基础配套设施及公共配套设施，不包括室内不可搬移的设施设备、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：**二〇二二年三月十六日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价方法：**本次采用了比较法、收益法进行估价。

**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，采用比较法、收益法，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，在对估价对象实地查勘后，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三月十六日的估价结果如下：

估价结果汇总表 (币种: 人民币)

项目		估价结果
测算结果	评估总价 (元)	876025
	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	8708
	大写: 捌拾柒万陆仟零贰拾伍元整	

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。

(3) 估价对象在价值时点欠缴物业费 3269.5 元(起止时间 2016 年 10 月 1 日至 2022 年 3 月 16 日)。

(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:



二〇二二年三月三十一日

## 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、注册房地产估价师黄倩已于二〇二二年三月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人负责，对任何第三方不承担责任。
- 九、本报告仅为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产的处置参考价提供价值参考依据。
- 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	黄倩	2022年3月31日
汪芸	6520210013	汪芸	2022年3月31日

### 十二、估价人员签字：

姓名	签名	签名日期
师红	师红	2022年3月31日

【GB/T 50899-2013】，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法、收益法，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，在对估价对象实地查勘后，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三月十六日的估价结果如下：

估价结果汇总表（币种：人民币）

项目		估价结果
测算结果	评估总价（元）	876025
	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	8706
	大写：捌拾柒万陆仟零贰拾伍元整	

### 十一、注册房地产估价师

本次参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄倩	6520210010	黄倩	2022年3月31日
汪芸	6520210013	汪芸	2022年3月31日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年三月十六日至二〇二二年三月十六日。

### 十三、估价作业期

二〇二二年二月二十三日至二〇二二年三月三十一日。

新疆盛世联丰房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年三月三十一日



### 三、估价对象实地查勘记录表

住宅项目查勘记录表

项目信息						
委托人	乌鲁木齐市天山区人民法院		产权人	热力热力·克俊木		
地址	乌鲁木齐市天山区团结路11号6栋2层2单元201		小区名称	团结路255号		
四至	东至	解放南路	南至	团结路		
	西至	新华南路	北至	天池路		
竣工时间	1983	物业公司	新疆国瑞物业管理有限公司	管理形式	封闭 <input checked="" type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放 <input type="checkbox"/>	
停车状况	停车位	地上 <input checked="" type="checkbox"/> 地下 <input type="checkbox"/>	停车便捷度	非常便利 <input type="checkbox"/> 便利 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 不便利 <input type="checkbox"/>		
小区类型	<input checked="" type="checkbox"/> 普通住宅 <input type="checkbox"/> 纯别墅群 <input type="checkbox"/> 多高层与别墅混合 <input type="checkbox"/> 集体宿舍 <input type="checkbox"/> 居民自建房 <input type="checkbox"/> 其他 ( )					
安保情况	24小时安保 <input checked="" type="checkbox"/> 闭路电视监控系统 <input type="checkbox"/> 智能IC卡门禁系统 <input type="checkbox"/> 可视门禁系统 <input type="checkbox"/> 智能车场管理系统 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 门卫 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>					
特殊景观	公园/绿地 <input type="checkbox"/> 河景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 其他 ( )		小区总楼幢数	( 25 ) 幢		
小区环境	好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input checked="" type="checkbox"/> 很差 <input type="checkbox"/>		绿地	大面积 <input type="checkbox"/> 小面积 <input type="checkbox"/> 适中 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>		
基础设施	水 <input checked="" type="checkbox"/> 电 <input checked="" type="checkbox"/> 暖 <input checked="" type="checkbox"/> 天然气 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input type="checkbox"/> 光纤到户 <input checked="" type="checkbox"/>					
内部配套	<input type="checkbox"/> 会所 <input type="checkbox"/> 学校/幼儿园 <input type="checkbox"/> 便利店 <input checked="" type="checkbox"/> 小区班车 <input type="checkbox"/> 社区医院 <input type="checkbox"/> 运动场所 <input type="checkbox"/> 其他 ( )					
公共交通状况	周边公交线路	10路、16路、21路、62路、104路、201路、302路、311路、911路、912路				
	交通便利性	周边地铁站点	二道桥-地铁站			
主要出行道路	道路名称: 团结路 车道数: 双向四车道 <input checked="" type="checkbox"/> 临主干道 <input type="checkbox"/> 临次干道 <input type="checkbox"/> 临支路 <input type="checkbox"/> 临街巷 <input type="checkbox"/> 临小区道路 <input type="checkbox"/>					
周边配套	银行	中国银行、中国建设银行、中国农业银行		超市	美玉超市、阿尔曼超市、阿尔曼超市、大超市	
	商场	衣尚·城市集萃、汇嘉时代、万水广场		医院	新疆维吾尔自治区人民医院、新疆维吾尔自治区中医院	
	教育设施	乌鲁木齐市第九小学、乌鲁木齐市第三十九小学、新疆实验中学、乌鲁木齐市赛博小学		菜市场	农贸市场、团结路综合农贸市场、世纪星农贸市场	
建筑结构	砖混	总层数	地上	3	地下	
走向	东西	单元总数	( 3 ) 个	电梯状况	一梯 ( 2 ) 户, ( 无 ) 部电梯	
楼幢位置	楼王 <input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 差 <input type="checkbox"/>	外墙	石材 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/>	新做外墙保温		
房屋信息						
产权登记情况	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无	产权人	热力热力·克俊木	产权证号	乌房权证天山区字第2014395744号	



证载房号	201	实际房号	201	所在层	2/3
登记用途	住宅 <input checked="" type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 工业 <input type="checkbox"/> 商住 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			实际用途	住宅
层高	2.67m	建筑面积	100.6	户型	(3)室(2)厅(1)厨(1)卫
空间布局	平面 <input checked="" type="checkbox"/> 复式 <input type="checkbox"/> 跃式 <input type="checkbox"/> 错层 <input type="checkbox"/> LOFT <input type="checkbox"/> 其他( )				
朝向	南北	附加值	阁楼 <input type="checkbox"/> 地下室 <input type="checkbox"/> 花园 <input type="checkbox"/> 挑高阳台 <input type="checkbox"/> 电梯 <input type="checkbox"/> 车库 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>		
通风	良好 <input checked="" type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>	采光	良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input checked="" type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/>	噪音	很大 <input type="checkbox"/> 大 <input type="checkbox"/> 中 <input checked="" type="checkbox"/> 小 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>
景观	公园/绿地 <input type="checkbox"/> 河景 <input type="checkbox"/> 山景 <input type="checkbox"/> 小区园林 <input type="checkbox"/> 马路 <input type="checkbox"/> 高架 <input type="checkbox"/> 高压设施 <input type="checkbox"/> 铁路 <input type="checkbox"/> 垃圾站 <input type="checkbox"/> 其它( )				
使用状况	自用 <input checked="" type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/>		租赁情况	元	
室内装修	客厅	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input checked="" type="checkbox"/> 造型吊顶 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		墙面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 包木墙裙 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		地面	地砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它( )		
	卧室	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 石膏板 <input checked="" type="checkbox"/> 造型吊顶 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		墙面	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input checked="" type="checkbox"/> 包木墙裙 <input type="checkbox"/> 墙砖 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 彩喷 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		地面	地砖 <input type="checkbox"/> 木地板 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板革 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它( )		
	厨房	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		墙面	墙砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		地面	地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 木地板 <input type="checkbox"/> 水泥地 <input type="checkbox"/> 其它( )		
	卫生间	顶部	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 铝扣板 <input type="checkbox"/> PVC <input checked="" type="checkbox"/> 石膏板 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
		墙面	墙砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> ( )		
		地面	地砖 <input checked="" type="checkbox"/> 石材 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 刷白 <input type="checkbox"/> 水泥 <input type="checkbox"/> 其它( )		
装修时间					
备注	2016年10月1日至今未交物业费 3269.5元/m <sup>2</sup>				
本人承诺所勘查房产即为本表所登记房屋坐落现场, 已核实此房产实际与产权证登记信息一致, 已对房屋内部使用、装修、设备设施等本表所记录的各项信息进行核实、登记, 本表记录内容全部属实, 若有不符, 造成的一切后果由本人负责。			本人承诺所领勘房产与本表所登记房屋坐落一致, 已核实本表记录内容全部属实。		
查勘人员: 黄倩 师红	查勘日期: 2022.3.16	领勘人:	查勘日期:		
估价委托人: 王明	申请方: 王美	被申请方:			

赵比勃 李敏

## 六、《乌鲁木齐市不动产登记查询结果》复印件

### 乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

34

申请人	姓名	乌鲁木齐市天山区人民法院 厄加提·艾斯卡尔 孟金爱			
	证件类型	工作证号			
	证件号码	65060306 65060286			
查询结果	不动产单元号	650102014004GB00076F00030013			
	不动产权证书号	乌房权证天山区字第2014395744号			
	不动产房屋坐落	天山区团结路11号6栋2层2单元201			
	权利人名称	热比古力·克依木			
	证件号	650102198010123529			
	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	100.6m <sup>2</sup>	
	宗地面积	8757.2m <sup>2</sup>	土地分摊面积	—	
	房屋用途	住宅	权利性质	—	
	竣工时间	1983年10月01日	登记时间	2014年8月5日	
	异议状态	无异议	限制状态	未限制	
	房屋结构	砖混结构	房屋性质	存量房产	
查封信息	信息过多，详见附件1				
抵押信息	第1轮 抵押权人:中国邮政储蓄银行股份有限公司乌鲁木齐市水磨沟区支行, 抵押人: 热比古力·克依木, 不动产权证明号: 乌房天山区他字第2014343084号, 抵押方式: 一般抵押, 债权数额: 530000元, 债权履行起止时间: 2014-08-08~2036-08-08, 登记时间: 2014-08-14				
备注	<p>1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2018年7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局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《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管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。</p> <p>5. 复印无效。</p>				
<p>登记机构盖章: </p> <p>查档人: 杨尔兰</p> <p>查档日期: 2022-09-19 10:19</p> <p>第1页, 共2页</p>					

附录1

查封信息
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2017)新0102执1615号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-07-19~2020-07-18, 登记时间:2017-08-10
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2017)新0102执保224号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2017-10-11~2020-10-10, 登记时间:2017-10-28
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0102执1066号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-05-15~2021-05-14, 登记时间:2018-06-13
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2019)新0102执恢199号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-12-05~2022-12-05, 登记时间:2019-12-06
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2018)新0102执724号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2019-12-26~2022-12-25, 登记时间:2019-12-27
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2019)新0102执1499号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-06-19~2023-06-18, 登记时间:2020-06-19
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2020)新0102执保368号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2020-06-23~2023-06-22, 登记时间:2020-06-23
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:2021新0102执105号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-01-26~2024-01-25, 登记时间:2021-01-26
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0102执1839号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-02-25~2024-02-24, 登记时间:2021-02-25
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0102执1020号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-03-09~2024-03-08, 登记时间:2021-03-09
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0102执2790号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-05-11~2024-05-10, 登记时间:2021-05-11
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新0102执恢315号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-09-17~2024-09-16, 登记时间:2021-09-17
查封机关:乌鲁木齐市天山区人民法院, 查封类型:续封, 查封文号:(2018)新0102执2347之二号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-12-13~2024-12-12, 登记时间:2021-12-13

第2页, 共2页

