

## 房地产估价报告

估价项目名称：张桢兵位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 1 栋 5 层 2-503、504 室住宅房地产价值的评估

委托方：乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院

估价方：新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

估价人员： 戴 涛 （注册证号：6520020036）  
陈应林 （注册证号：6520060035）

估价作业日期：2017 年 10 月 18 日 - 2017 年 11 月 23 日

估价报告出具日期：2017 年 11 月 23 日

估价报告编号：新德旺房估字第 201704010 号

## 致估价委托人函

乌鲁木齐市沙依巴克区人民法院：

我单位接受委托，对张橙兵位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 1 栋 5 层 2-503、504 室住宅房地产价值进行了客观、公正的评估，评估结果如下：

一、估价目的：为委托方确定双方当事人公证债权纠纷一案中所涉及的房地产价值提供价值参考依据。

二、估价对象

张橙兵名下的位于乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 1 栋 5 层 2-503、504 室，本次评估范围包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，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。

估价对象状况表

房屋所有权人	张橙兵			
房屋所有权证号	乌房权证水磨沟区字第 2011358214、2011358215 号			
房屋坐落	乌鲁木齐市水磨沟区五星北路 77 号天宁花苑 1 栋 5 层 2-503、504 室			
幢号	单元	所在层次	户号	总层数
1	2	5	503、504	6
建筑结构	建成年份	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地面积 (m <sup>2</sup> )
钢混	2009	住宅	139.57	/
共有情况	产别	房屋类型	土地使用权类型	登记时间
单独所有	私有	买卖	/	2011 年 05 月 13 日

三、价值时点：2017 年 10 月 18 日（根据人民法院出具的司法鉴定委托书）。

四、价值类型：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 2017 年 10 月 18 日所具有的客观合理价值。

## 2、价值内涵

本次估价结果包含了包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、装修及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值、债权债务等其他财产或者权益。

## 五、估价方法：

比较法

## 六、估价结果：

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 2017 年 10 月 18 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：¥1123399 元

大写金额：人民币壹佰壹拾贰万叁仟叁佰玖拾玖元整

评估单价：8049 元/平方米

七、特别提示：估价报告有效期为自报告完成之日起一年（自 2017 年 11 月 23 日起至 2018 年 11 月 22 日止）。

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

法人代表：

2017 年 11 月 23 日

(十一) 估价人员：注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戴 涛	6520020036		2017.11.23
陈应林	6520060035		2017.11.23

(十二) 实地查勘期：2017年11月03日

(十三) 估价作业日期：2017年10月18日-11月23日

(十四) 估价报告应用的有效期：自报告完成之日起一年

新疆德旺房地产估价事务所（有限公司）

## 五、附件

- 1、估价对象、案例位置示意图
- 2、估价对象照片、案例外观照片
- 3、鉴定评估委托书、司法评估确认书复印件
- 4、委托方提供的权属等相关资料
- 5、估价方营业执照复印件
- 6、估价方资质复印件
- 7、注册房地产估价师证书复印件



## 乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号: 2017-dak040-13913

根据 张煜兵 向档案馆申请, 经查询系统, 结果如下:

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	张煜兵	证件号	650102196209194018
房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元503		
权证号	乌房权证水磨沟区字第2011358214号		
权利人	张煜兵	房屋性质	存量房产
登记日期	2011年05月13日	建筑面积	73.72
房产状态	当前手	建成年份	2009
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	兴业银行股份有限公司 乌鲁木齐友好路支行	他项权证 乌房水磨沟区他字第2011344681号
	债券数额	296000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2011年11月01日	约定期限 2009年11月17日至2026年11月17日
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元503	
查封状况	查封文件及文号		(2015)河民保字第804号
	查封法院		河南省洛阳市涧西区人民法院
	查封期限		2015-12-21至2018-12-21
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元503	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0102执1942号之一
	查封法院		乌鲁木齐市天山区人民法院
	查封期限		2017-08-02至2020-08-01
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元503	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0103执2197号之二

查封状况	查封法院	沙依巴克区人民法院
	查封期限	2017-07-25至2020-07-24
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元503
本次查询结果共 1 条		
<p>1、该查询记录为乌鲁木齐市区范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。</p> <p>4、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正常使用。</p> <p>5、此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>		

该记录申请查询用途为其他

查档接待：何莉

查档时间：2017年10月26日10时55分08秒



## 乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2017-dak040-13914

根据 张橙兵 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

申请查询区域范围	<input type="checkbox"/> 1.天山区 <input type="checkbox"/> 2.沙依巴克区 <input type="checkbox"/> 3.水磨沟区 <input type="checkbox"/> 4.新市区(高新区) <input type="checkbox"/> 5.米东区 <input type="checkbox"/> 6.其他		
被查询人姓名	张橙兵	证件号	650102196209194018
房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元504		
权证号	乌房权证水磨沟区字第2011358215号		
权利人	张橙兵	房屋性质	存量房产
登记日期	2011年05月13日	建筑面积	65.85
房产状态	当前手	建成年份	2009
冻结状态	未冻结		
预告状态	无预告		
预告抵押状	无预告抵押		
他项权利状	他项权人	兴业银行股份有限公司乌鲁木齐友好路支行	他项权证 乌房水磨沟区他字第2011344680号
	债券数额	264000	权利种类 一般抵押
	登记日期	2011年11月01日	约定期限 2009年11月17日至2026年11月17日
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元504	
查封状况	查封文件及文号		(2015)润民保字第804号
	查封法院		河南省洛阳市涧西区人民法院
	查封期限		2015-12-21至2018-12-21
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元504	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0102执1942号之一
	查封法院		乌鲁木齐市天山区人民法院
	查封期限		2017-08-02至2020-08-01
	房屋坐落	水磨沟区五星北路77号天宁花苑1栋5层2单元504	
查封状况	查封文件及文号		(2017)新0103执2196号之二

查封状况	查封法院	沙依巴克区人民法院
	查封期限	2017-07-25至2020-07-24
	房屋坐落	水磨沟区五福北路77号天宁花苑1栋5层2单元504
本次查询结果共 1 条		
<p>1、该查询记录为乌鲁木齐市范围内的房屋产权信息、商品住房预售合同备案信息。对私房、公房、福利分房、已购商品房或存量房等未进行可能性登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2、本次查询记录“申请查询区域范围”栏打“√”的为查询范围。</p> <p>3、申请人请当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，需自行承担法律责任。</p> <p>4、申请人对以上查询中涉及国家机密、个人隐私和商业机密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得非正常使用。</p> <p>5、此查询记录仅为2016年11月30日之前房屋信息；2016年11月30日之后的不动产登记信息请前往不动产登记部门申请查询。</p>		

该记录申请查询用途为其他

查档接待：何莉

查档时间：2017年10月26日10时55分46秒