

房地产估价报告

估价报告编号：中天房[2019]估价字第 109 号

估价项目名称：巴吾东·依马木所有位于乌鲁木齐市天山区延安路 139
号 46 栋 1 层 2 单元 101 室住宅用途房地产市场价值
评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：中天房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：禹晓琼（注册号：6520070022）

刘从明（注册号：6520040005）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 02 日

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院委托《委托书》[编号：(2019)新 0102 执恢 72 号]，我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 及国家有关规定，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，对委托评估的房地产进行了实地查勘并调查和收集了相关资料，经过评估分析与测算，撰写了本估价报告，现将估价结果及估算过程报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

2. 估价对象：为位于乌鲁木齐市天山区延安路 139 号 46 栋 1 层 2 单元 101 室的房地产（包含建筑面积为 77.19m²的房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权、不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益），法定用途及实际用途均为住宅；楼栋总层数五层，估价对象位于第一层；建筑结构为砖混结构；权属人为巴吾东·依马木，《不动产权证》证号：乌房权证天山区字第 2014430311 号。

3. 价值时点：2019 年 11 月 08 日。

4. 价值类型：市场价值。

5. 估价方法：比较法、收益法。

6. 估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，经认真分析和测算，在结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定巴吾东·依马木所有位于乌鲁木齐市天山区延安路 139 号 46 栋 1 层 2 单元 101 室住宅用途房地产，在满足假设和限制条件下，于价值时点（2019 年 11 月 08 日）的房地产市场价值为人民币 39.52 万元，大写：人民币叁拾玖万伍仟贰佰元整，折合单价：人民币 5120 元/平方米。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人机构名称：乌鲁木齐市天山区人民法院

机构地址：乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

联系人：娄俊伟

联系电话：0991-8559348

(二) 房地产估价机构

机构名称：中天房地产资产评估有限公司

住所：乌鲁木齐市新华北路 108 号红山新世纪广场 21 楼 A 座

成立时间：2002 年 9 月 05 日

法定代表人姓名：黄健

经营范围：房地产价格评估、咨询、土地评估

备案等级：壹级

证书编号：新建估证[2016]1-005

联系电话：0991—8876271

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉案房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为巴吾东·依马木所有位于乌鲁木齐市天山区延安路 139 号 46 栋 1 层 2 单元 101 室建筑面积为 77.19m²的住宅用途房地产（包含房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权，不包含房屋内部的动产及权利人债权、债务等其他财产和权益）。

2. 估价对象基本情况

2.1 估价对象房屋权属状况：

①根据本案当事人提供的《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》记载内容登记如

下:

估价对象不动产权证号:乌房权证天山区字第2014430311号,权利人名称:巴吾东·依马木,不动产房屋坐落:乌鲁木齐市天山区延安路139号46栋1层2单元101,产权来源:其他,建筑面积:77.19平方米,房屋用途:住宅,登记时间:2014年11月4日。

②根据本案当事人提供的《房屋他项权证》记载内容登记如下:

估价对象他项权证证号:乌房天山区他字第2014357443号,房屋他项权利人:中国工商银行股份有限公司乌鲁木齐人民路支行,房屋所有权人:巴吾东·依马木,房屋所有权证号:乌房权证天山区字第2014430311号,房屋坐落:天山区延安路139号46栋1层2单元101,他项权利种类:一般抵押,登记时间:2014-11-04,产别:私有房产,结构:砖混结构,产权来源:买卖。

2.2 估价对象区位条件

估价对象位于乌鲁木齐市天山区延安路139号46栋1层2单元101室,临近延安路,周边物业和单位有乌鲁木齐市第三十三小学、新疆大学南校区、红雁体育馆、燕儿窝社区卫生服务中心、红雁集贸市场等。估价对象附近有60路、21路、16路、1002路公交车线路,可直达或中转至全县各处。对外交通较便利,该区域市政基础设施较齐全,公用设施基本完备。

3. 土地基本状况

至价值时点当事人未提供国有土地使用权证。

估价对象所属宗地座落于天山区延安路139号,宗地四至:东、西、北临住宅;南临东二环高架桥;所属宗地地表平坦,宗地红线内、外开发程度均达到“七通”(即通路、通电、通上、通下水、通暖、通讯、通气)及宗地内“场地平整”。

4. 建筑物基本状况

估价对象位于乌鲁木齐市天山区延安路139号46栋1层2单元101室,估价对象所在建筑物为一栋五层砖混结构住宅楼,建筑外墙涂料粉刷,进户门为防盗门,室内客厅及卧室地面为60×60瓷砖地面,墙面贴壁纸,顶部为涂料粉刷、局部吊顶,卫生间地面为25×25瓷砖地面,墙面贴20×30瓷砖,顶部为扣板顶,厨房地面为60×60瓷砖地面,