

房地产估价报告

估价报告编号：新华远（估）字 2020 第 00157 号

估价项目名称：玉素甫·买买提江位于乌鲁木齐市天山区团结东路九曲街 268 号和顺花园 11 栋 1 层 6 单元 101 室住宅房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆华远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彬（注册号：6520110003）

张书杰（注册号：6520080006）

估价报告出具日期：2020 年 06 月 19 日

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

电话：0991-2303960



致估价委托人函

新华远（估）字 2020 第 00157 号

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵方委托，本估价机构委派注册房地产估价师刘彬（注册号：6520110003）、张书杰（注册号：6520080006）及助手房地产估价员徐春英对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

估价目的：为委托方办理奴沙汗·达泥西与玉素甫·买买提江一案中涉及的玉素甫·买买提江位于乌鲁木齐市天山区团结东路九曲街 268 号和顺花园 11 栋 1 层 6 单元 101 室房地产市场价值提供价格鉴证。

估价对象：乌鲁木齐市天山区团结东路九曲街 268 号和顺花园 11 栋 1 层 6 单元 101 室住宅房地产；财产范围包括建筑物、室内不可移动二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；建筑面积 79.67 平方米；估价对象法定用途为住宅，实际用途为住宅，国有建设用地使用权类型出让；位于楼幢（总层数 6 层）的第 1 层；建筑结构为混合结构，无电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，权属人为玉素甫·买买提江。

价值时点：依据委托书，本次估价价值时点为 2020 年 6 月 5 日，估价人员实地查勘日为 2020 年 6 月 10 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/㎡）	总价或总额（万元）
市场价值	8479	67.55
合计	—	67.55 (人民币陆拾柒万伍仟伍佰元整)

特别提示：（1）估价结果不考虑估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权对价值的影响，也不考虑用益物权对价值的影响。（2）估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金。（3）本估价结果不应作为价格实现的保证。（4）本估价报告使用期限为自本估价报告出具之日起不超过一年。（5）欲知详情，请阅读本估价报告全文。（6）相关当事人对本评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 15 日内，向原房地产价格评估机构申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

2020 年 06 月 19 日



扫描全能王 创建

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彬	中国注册房地产估价师 姓名 刘彬 注册号 6520110003	刘彬	2020年6月18日
张书杰	中国注册房地产估价师 姓名 张书杰 注册号 6520080006	张书杰	2020年6月18日



估价结果报告

一、估价委托人

乌鲁木齐市天山区人民法院

二、房地产估价机构

名称：新疆华远房地产评估有限公司

法人代表：刘彬

地址：乌鲁木齐经济技术开发区头屯河区天鹅湖路 2 号爱地大厦 1701 室

资质等级：一级

营业执照统一社会信用代码：91650100666675880T

联系电话：0991-2303960

三、估价目的

估价目的是为委托方办理奴沙汗·达泥西与玉素甫·买买提江一案中涉及的玉素甫·买买提江位于乌鲁木齐市天山区团结东路九曲街 268 号和顺花园 11 栋 1 层 6 单元 101 室房地产市场价值提供价格鉴证。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、室内不可移动二次装修、分摊的土地使用权（含土地出让金）及配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象坐落于乌鲁木齐市天山区团结东路九曲街 268 号和顺花园 11 栋 1 层 6 单元 101 室，估价对象为住宅房地产；所在楼幢为混合结构，无电梯，通网络接线，有线电视，暖气，天然气，总层数为 6（-1）层；估价对象位于地上第 1 层，建筑面积 79.67 平方米，法定用途为住宅，实际用途为住宅，权属人为玉素甫·买买提江。

房屋权属登记摘录表

不动产证号	乌房权证天山区字第 2013348895 号			
权利人名称	玉素甫·买买提江			
不动产房屋坐落	乌鲁木齐市天山区团结东路九曲街 268 号和顺花园 11 栋 1 层 6 单元 101 室			
登记时间	2013 年 4 月 18 日			
房屋用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	竣工时间	结构
	6 (-1)	79.67	2007 年 11 月 20 日	混合



(三) 土地基本状况

1、小区四至：东至东二环，南至自建民宅，西至九曲街，北至中湾街。土地等级属于乌鲁木齐市住宅城区V级住宅用地。

2、土地使用权类型：国有建设用地使用权类型为出让。

3、规划条件：较好。

4、开发程度：2007年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表3

建筑结构	混合
设施设备	无电梯,通网络接线,有线电视,暖气,天然气,水电、消防等设施齐全
装饰装修	外墙面粉料粉刷、塑钢窗;梯间普通装修,室内装修情况见表4
建成时间及成新率	2007年,按直线法测算成新率为75%
使用及维护状况	使用正常,维护状况较好
外观	建筑物外观好
建筑面积	估价对象建筑面积为79.67平方米
户型	二房二厅一厨一卫一阳台
层高	估价对象层高为3米
楼幢位置	临小区中庭,楼幢位置较好
朝向	估价对象为东西朝向(南北不通透)
总楼层及层次	楼宇总层数为6(-1)层,估价对象位于第1层

室内装修一览表

表4

	地面	墙面	天棚	备注
客厅	地砖	壁纸	乳胶漆粉刷,石膏线条镶边	
卧室	地砖	壁纸	乳胶漆粉刷,石膏线条镶边	
厨房	地砖	瓷砖贴面	集成吊顶	抽油烟机、灶具、洗菜池
卫生间	地砖	瓷砖贴面	集成吊顶	抽水马桶、洗面台、淋浴设施
其他	塑钢窗;入户门为防盗门,户内木门;水、电、通讯、网络等配套设施齐全			

五、价值时点

依据委托书,本次估价价值时点为2020年6月5日,估价人员实地查勘日为2020年6月10日。

六、价值类型**(一) 价值类型名称**

本次估价的价值类型为市场价值。



十一、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
刘彬	6520110003	刘彬	2020年6月19日
张书杰	6520080006	张书杰	2020年6月19日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年06月10日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020年06月05日至2020年06月19日。

新疆华远房地产评估有限公司（公章）

2020年06月19日

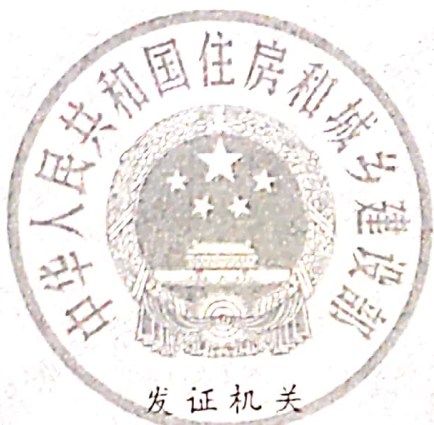


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200109



姓名 / Full name

刘彬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

659001197808251812

注册号 / Registration No.

6520110003

执业机构 / Employer

新疆华远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00203113



姓名 / Full name

张书杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

652901198009306917

注册号 / Registration No.

6520080006

执业机构 / Employer

新疆华远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：新疆华远房地产评估有限公司

法定代表人：刘彬

(执行事务合伙人)

住所：新疆乌鲁木齐市高新区（新市区）天津南路
682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层
A609室

统一社会信用代码：91650100666675880T

备案等级：壹级

证书编号：乌房估证 1-003

有效期限：2019年11月12日至2020年11月12日

发证机关(公章)



扫描全能王 创建



تىجارەت كىشىسى

统一社会信用代码
916501006666755880T

营业执照

(副本)
(1-1)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 新疆华远房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘彬

经营范围 房地产价格评估业务，土地调查评估服务，房地产经纪，房地产咨询，房屋出租。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元人民币

成立日期 2007年10月24日

营业期限 2007年10月24日至长期

住所 新疆乌鲁木齐市高新区(新市区)天津南路682号高新区创业服务中心孵化楼A段六层A609室

登记机关



2019年04月25日

