

房地产估价报告

估价报告编号：新驰天中房估字（2015）第 148 号

估价项目名称：热哈提·胡尼斯拜所有位于乌市达坂城区乌拉泊街道福利路社区 3-24 栋 5 层 4 单元 501 室住宅房地产市场价值评估报告

估价委托人：乌鲁木齐县人民法院

房地产估价机构：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：郑 觅（注册号：6520050035）

张 寒（注册号：6520050038）

估价报告出具日期：2016 年 7 月 28 日

地址：乌鲁木齐市新华南路 9 号汇融酒店 16 楼邮编：830002

电话：（0991）2823050 2823010



房地产估价结果报告

一、委托估价人

名称：乌鲁木齐县人民法院

联系人：阿不力克木·艾力尤甫

联系电话：18099221169

二、房地产估价机构

名称：新疆驰远天合中辰房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：杨立才

地址：乌鲁木齐市新华南路140号汇源酒店14楼

估价资质等级：国家一级

行政许可决定书号：建住房许(2012)454

资格证号：新建估证[2015]1-002

电话：0991-2823010

三、估价目的

为司法鉴定提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象位于乌市达坂城区乌拉泊街道福利路社区3-24栋5层4单元501室，为建筑面积73.79平方米的住宅房地产及其应分摊土地使用权。

2. 估价对象基本状况

估价对象位于乌市达坂城区乌拉泊街道福利路社区3-24栋5层4单元501室，建筑面积为73.79平方米，属热哈提·胡尼斯拜所有，用途为住宅，结构为砖混，修建于2002年。

3. 土地基本状况

估价对象位于乌市达坂城区乌拉泊街道福利路社区，西至：东临空地，南临厂区，西临住宅，北临同心路；地处乌鲁木齐市达坂城区新疆化肥厂一级地价区，紧邻同心

地址：乌鲁木齐市新华南路9号汇源酒店14楼邮编：830002

电话：(0991) 2823050 2823010



路，双向4车道。土地开发程度为“七通一平”，即道路、通电、通讯、通暖、通上水、通下水、通气及宗地内场地平整。

4. 建筑物基本状况

估价对象房屋位于乌市达坂城区乌拉泊街道福利路社区3-24栋5层4单元501室，估价对象所在建筑物为五层砖混结构住宅楼。

估价对象房产位于第五层，建筑面积73.79平方米，南北朝向，用途为住宅，修建年代2002年。

该整栋楼外墙涂料粉刷，入户门为防盗门。室内客厅、卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶部乳胶漆粉刷；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，顶部铝塑板吊顶；该栋楼楼龄一般，维护状况一般；委估房产上水、下水、电、暖、气、通讯、有线电视等设施齐全。

5. 估价对象权益状况

根据委托方提供的《乌鲁木齐市住房情况查询记录》，证号：乌房权证达坂城区字第2009301472号，房屋所有权人：热哈提·胡尼斯拜，证件号：650121197901012819，房屋坐落：达坂城区乌拉泊街道福利路社区3-24栋5层4单元501，房屋性质：存量房产，登记日期：2009年01月09日，建筑面积：73.79平方米。

估价对象宗地为共有土地使用权，至价值时点尚未提供《国有土地使用证》。

五、价值时点

本报告以乌鲁木齐县人民法院签发的日期2016年7月22日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

1. 本报告估价结果是采用公开市场价值原则估算估价对象房产及分摊土地使用权的市场价值，包括装修价值。

2. 本报告估价结果反映估价对象在价值时点，房屋及分摊土地使用权在满足“估价假设和限制条件”的市场价值。

币种：人民币

七、估价依据



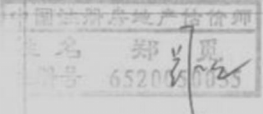
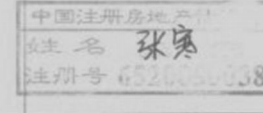
估价方法		比较法
相关结果	测算结果	总价(元) 150901
		单价(元/平方米) 2045
评估价值		总价(元) 150901
		单价(元/平方米) 2045

总价大写金额：人民币壹拾伍万零玖佰零壹元整

单价大写金额：人民币贰仟零肆拾伍元每平方米

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
郑冕	6520050035	 中国注册房地产估价师 姓名 郑冕 注册号 6520050035	2016年7月28日
张寒	6520050038	 中国注册房地产估价师 姓名 张寒 注册号 6520050038	2016年7月28日

十二、协助估价的人员

估价员：马白薇

十三、实地查勘期

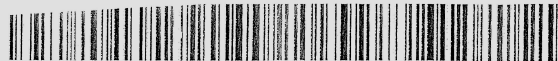
二零一六年七月二十六日

十四、估价作业期

二零一六年七月二十二日至二零一六年七月二十八日

新疆驰远天合中辰房地产土地





乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak018-07250

根据 热哈提·胡尼斯拜 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	热哈提·胡尼斯拜	证件号	650121197901012819	
房屋坐落	达坂城区乌拉泊街道福利路社区3-24栋5层4单元501			
所有权证号	乌房权证达坂城区字第2009301472号			
所有权人	热哈提·胡尼斯拜	房屋性质	存量房产	
登记日期	2009年01月09日	建筑面积	73.79	
房产状态	当前手	建成年份		
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	刘向东	他项权证	乌房他证达字第2015335614号
	债券数额	100000	权利种类	一般抵押
	登记日期	2015年06月30日	约定期限	2015年06月26日至2015年12月25日
	房屋坐落	达坂城区乌拉泊街道福利路社区3-24栋5层4单元501		
查封状况	无查封			
本次查询结果共 1 条				
<p>1、该查询记录，系根据《房屋登记办法》（建设部令168号）依法已登记的，乌鲁木齐市范围内的房屋权属登记信息、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权属登记的房产信息及省直单位、军队、铁路系统等公房改审批信息均不在此查询范围内。</p> <p>2、查询人应严格依照《房屋权属登记信息查询暂行办法》（建住房[2006]244号）第十六条规定，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，也不得不正当使用。</p>				

该记录申请查询用途为 其他。

查档接待：黄率

查档时间：2016年06月14日12时51分56秒