

17382

房地产估价报告

估价项目名称：肉克亚·吾吉位于天山区新华北路45号2幢1单元102室住宅
房地产市场价值司法鉴定评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆国通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：薛山（注册号6520020009）

田睢（注册号6520160009）

估价报告出具日期：2016年11月30日

估价报告编号：新国通房估字（2016）第11025号

致估价委托人函

乌鲁木齐市天山区人民法院：

受贵院的委托，新疆国通房地产评估有限公司（以下简称“本公司”），对肉克亚·吾吉位于乌鲁木齐市天山区新华北路45号2幢1单元102室，建筑面积67.41平方米的住宅房地产进行了评估。估价目的是为委托方确定申请人艾来提·艾山与被执行人哈丽达·艾山之间因婚姻家庭继承纠纷一案中涉及的房地产市场价值司法鉴定评估。价值时点是二〇一六年十一月三日，价值类型是房地产市场价值，即是指经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在公开市场上于价值时点自愿进行交易的金额。

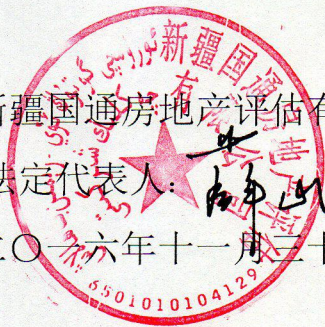
经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，经评估测算及综合分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币477,330元，大写人民币肆拾柒万柒仟叁佰叁拾元整，房地产单价为7,081元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请阅读估价报告全文。

新疆国通房地产评估有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇一六年十一月三十日



九、估价方法

根据本次估价目的及估价对象的用途，评估方法选用比较法及收益法进行，并根据分析确定最终评估结果，依据《房地产估价规范》，比较法、收益法定义及进行房地产估价的步骤：

比较法定义：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

- | | |
|-------------|--------------|
| 1、搜集交易实例； | 2、选取可比实例； |
| 3、建立价格可比基础； | 4、进行交易情况修正； |
| 5、进行市场状况修正； | 6、进行房地产状况修正； |
| 7、求出比准价格。 | |

收益法定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| 1. 搜集有关收入和费用的资料； | 2. 估算潜在毛收入； |
| 3. 估算有效毛收入； | 4. 选择具体估价方法； |
| 5. 估算收益期或持有期； | 6. 估算未来收益； |
| 7. 确定报酬率或资本化率、收益乘数； 8. 计算收益价值。 | |

十、估价结果


估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)		479,082	475,644
	单价(元/m ²)		7,107	7,056
评估价值	总价(元)		477,330	
	单价(元/m ²)		7,081	

估价结果内涵：本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，包括房屋及应分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛山	6520020009		2016.11.30
田睢	6520160009	田睢	2016.11.30

十二、实地查勘期

估价对象实地查勘日期为2016年11月7日。

十三、估价作业日期

估价作业日期为2016年11月3日至2016年11月30日，评估报告提交日期为2016年11月30日。

十四、估价报告应用的有效期

如果在2016年11月30日起未来壹年中估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”时，本估价报告有效期为壹年，自2016年11月30日至2017年11月29日。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。


 新疆国通房地产评估有限公司
 二〇一六年十一月三十日

100243940

房屋所有权证存根 No. 20087416

房屋所有权人		系统	行政		单位	
		姓名	赵夏亚·吉吉		身份证号码	0851359
房屋座落						
天山区新华山北路						
地号		栋号	1	产别	私有	来源
		单元号	1-102	结构	砖混	用途
总层数	15层	所在层数	第15层	建筑面积	67.41 M ²	修建年代
注册号		间数	壹套叁间			1982年
产权证号码		原证号	新证号	产权变更批文号		
		0021005	0016442			
土地使用情况	土地证号			使用面积	M ²	
	权属性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要	权利人			价值	元	
				权利范围	东 西	
					南 北	
	种类			存续期限	注册日	
填发日期	确权日期	2000年2月5日		领证人	赵斌	
	换(发)日期	2000年2月5日		身份证号码	653101630125041	
附 记						



乌鲁木齐市住房情况查询记录

编号：2016-dak025-15500

根据 肉克亚·吾吉 向档案馆申请，经查询系统，结果如下：

姓名	肉克亚·吾吉	证件号		
房屋坐落	天山区新华北路45号2幢1单元102			
所有权证号	00164427			
所有权人	肉克亚·吾吉	房屋性质	存量房产	
登记日期	2000年09月12日	建筑面积	67.41	
房产状态	当前手	建成年份	1982	
冻结状态	未冻结			
预告状态	无预告			
预告抵押状	无预告抵押			
查封状况	查封文件及文号	(2016)新0102执恢52号		
	查封法院	天山区人民法院		
	查封期限	2016年04月12日至2019年04月11日		
	房屋坐落	天山区新华北路45号2幢1单元102		
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，乌鲁木齐市辖区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 公检法



档案接待 (何瑞凯)

档案时间: 2016年11月09日11时24分53秒

تجارت کنشکسی
营业执照
(副本) 3-1
注册号 650000089050916

新疆国通房地产评估有限公司
有限责任公司(自然人投资或控股)
乌鲁木齐市沙依甫路一巷159号龙海3里小区3幢12层2单元1202-1
陈山
壹佰万元人民币
2013年03月14日
2013年03月14日至
房地产估价师业务(以自治区建设厅颁发的资格证书为准)及相
关业务咨询;土地登记代办业务;房地产经纪;《依法须经批准的项目
后,经相关部门批准后方可开展经营活动》

2014年04月04日
登记机关 高新科技产业开发区工商局



中华人民共和国住房和城乡建设部
房屋登记备案

No. 00070231

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
建设部批准颁发。
本证书合法持有者有权使用注册
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.

姓名 / Full name: 陈山
性别 / Sex: 男
身份证件号码 / ID No.: 6302031976020390713
注册号 / Registration No.: 65200200099
执业机构 / Employer: 新疆国通房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry: 2017-1-12
持证人签名 / Issuer's signature: [Signature]



房地产价格评估机构资格证书

机构名称: 新疆国通房地产评估有限公司
法人代表: 陈山
地址: 乌鲁木齐市天山区光明路58号金碧华府B2座2004室
执照号码: 650000659050916
资格等级: 二级
证书编号: 新建估证2-030
有效期限: 2013年4月19日至2016年4月19日

2013年4月19日
登记机关 [Stamp]

中华人民共和国住房和城乡建设部

No. 00068982

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
建设部批准颁发。
本证书合法持有者有权使用注册
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.

姓名 / Full name: 吴晓丹
性别 / Sex: 女
身份证件号码 / ID No.: 659001198701131844
注册号 / Registration No.: 65201500007
执业机构 / Employer: 新疆国通房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry: 2018-7-1
持证人签名 / Issuer's signature: [Signature]



中华人民共和国住房和城乡建设部制