

# 房地产估价报告

估价项目名称：韩继忠所有位于乌鲁木齐市头屯河区火车西站西林社区西林四巷 183 号房地产司法鉴定评估报告

估价委托人：乌鲁木齐市头屯河区人民法院

估价机构：新疆正阳房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘佳（注册号— 6520030023）

轩富强（注册号—6520130012）

估价作业日期：2016 年 7 月 15 日--2016 年 8 月 30 日

估价报告编号：新疆正阳（2016）房估字第 09003 号

## 致估价委托人函

### 乌鲁木齐市头屯河区人民法院：

受贵方委托，本公司对韩继忠所有位于乌鲁木齐市头屯河区火车西站西林社区西林四巷 183 号的房地产市场价格进行了评估。估价对象土地使用权面积为 425 平方米，估价对象房产总建筑面积为 584.91 平方米，其中估价对象一地上一层住宅用途房产证载建筑面积为 235.50 平方米，估价对象二地上二层现状用途为住宅的无证房产建筑面积为 239.60 平方米，估价对象三地上了一层现状用途为车库的无证房产建筑面积为 81.44 平方米，估价对象四地上了一层现状用途为库房的无证房产建筑面积为 28.37 平方米；价值时点为 2016 年 7 月 15 日；估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据；价值类型为房地产公开市场价值。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用收益法、比较法、成本法对估价对象进行了评估，估价人员经过实地查勘和测算，确定估价对象在价值时点的房地产评估总价为 113.89 万元，大写金额：人民币壹佰壹拾叁万捌仟玖佰元整，平均评估单价 1947 元/平方米，详见估价结果明细表。

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、过程及相关说明，详见《估价结果》、《估价技术报告》

估价结果明细表

	估价对象	评估单价 (元/平米)	建筑面积 (平方米)	评估总价 万元
1	地上一层有证住宅	3056	235.50	71.97
2	地上二层无证住宅	1369	239.60	32.80
3	地上一层无证车库	827	81.44	6.74
4	地上一层无证库房	746	28.37	2.12
	地上房产合计		584.91	113.63
5	地上附属物			0.26
	合计			113.89

新疆正阳房地产评估测绘有限公司

法人(签字、签章)

2016年8月30日



新疆正阳房地产评估测绘有限公司  
房地产司法鉴定评估报告

姓名	注册号	签名	签名日期
轩富强	6520130012	 轩富强	2016.8.30
刘佳	6520030023	 刘佳	2016.8.30

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果					估价结果
		成本法	收益法	比较法	
地上一层有证住宅 房地产测算结果	总价(万元)	55.22	12.93	81.46	71.97
	单价(元/m <sup>2</sup> )	2345	549	3459	3056
地上二层无证住宅 房产测算结果	总价(万元)	32.80			32.80
	单价(元/m <sup>2</sup> )	1369			1369
地上一层无证车 库房产测算结果	总价(万元)	6.74			6.74
	单价(元/m <sup>2</sup> )	827			827
地上一层无证库 房房产测算结果	总价(万元)	2.12			2.12
	单价(元/m <sup>2</sup> )	746			746
地上附属物	总价(万元)				0.26
	单价(元/m <sup>2</sup> )				
汇总估价结果	总价(万元)				113.89
	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )				1947

十一、参与估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
轩富强	6520130012		2016.8.30
刘佳	6520030023		2016.8.30

十二、实地查勘期：2016年7月15日至2016年7月15日

十三、估价作业日期

نومور لوق

房权证头屯河区字第20123154号

房屋所有权人	韩继忠		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	头屯河区火车西站西林社区西林四巷183号1层		
登记时间	2012-02-28		
房屋性质	住宅		
规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	其他
总层数	1	235.50	
房屋状况			
土地状况	土地使用年限	土地取得方式	至 止

مۆشۇرىچە تىزىملىك  
附 记

产权来源: 新建  
 业务编号: 1283181  
 房屋编号: 1052404  
 持证人身份证件名称: 居民身份证  
 持证人身份证件号码: 1306841968020082798  
 换证  
 产别: 私有房产  
 结构: 砖混结构

产权登记专用章(11)



填发单位(盖章)

乌鲁木齐市 ( ) 第 06112403 号  
 国用(2016)

土地权利人 بەر ئىشلىتىش ھوقۇقى ئىگىسى	韩继忠		
坐落 جايلاشقان ئورنى	经济技术开发区(头屯河区)西林四巷183号		
地号 بەر نومۇرى	0500100157	图号 خەرىتە نومۇرى	61.25-34.00
地类(用途) بەر نۇرى (ئىشلىتىش ئورنى)	城镇住宅用地	取得价格 ئېرىشكەن باھا	
使用权类型 بەر ئىشلىتىش ھوقۇقىنىڭ نۇر ئايرىمىسى	划拨	终止日期 ئاخىرلىشىش ۋاقتى	
使用权面积 ئىشلىتىش ھوقۇقىدىكى بەرنىڭ كۆلىمى	425 M <sup>2</sup>	其中 بۆسەنمەس ئىشلەتكەن كۆلەم	425 M <sup>2</sup>
		其中 تەقسىم قىلىنغان كۆلەم	0 M <sup>2</sup>

«جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ ئاساسىي قانۇنى»، «جوڭخۇا خەلق جۇمھۇرىيىتىنىڭ يەر بېشى قۇرۇش قانۇنى» قاتارلىق قانۇن-ئىزاملارغا ئاساسەن، كۆلىپكىتىپ بېرىگە ئىگىدارلىق قىلغۇچىنىڭ قانۇنىي ھوقۇق - مەنپەئىتىنى قوغداش ئۈچۈن، بەرگە ئىگىدارلىق قىلغۇچى تىزىملىتىشى ئىشلىتىش قىلغان بۇ گۇۋاھنامىدە كۆرسىتىلگەن يەر ھوقۇقىنى تەكشۈرۈپ سېلىشتۇرۇش ئارقىلىق تىزىمغا كىلىشىغا ئىجازەت قىلىنىپ، مەزكۇر گۇۋاھنامە تارقىتىپ بېرىلدى.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

خەلق ھۆكۈمىتى (تامغا)  
 乌鲁木齐市 人民政府 (章)  
 بىلەن ئاي كۈن  
 2016 年 05 月 11 日

شەرقىي سەييارىسى



# 宗地图

附  
图  
料  
则  
列



说明：宗地图办理土地证期限为六个月，超时办理需重新确认权属界线，宗地图与土地证配套使用方有效

登记机关  
乌鲁木齐市国土资源局

证书监制机关

2016年05月11日



N° 651777258



# 房屋分层分户平面图

丘号		结构	砖混	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	
幢号		层数	4	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	
户号		层次	1-2	产权面积, m <sup>2</sup>	584.91
产权人		座落	乌鲁木齐市头屯河区火车西站西林社区西林四巷183号		比例 1: 200



标注单位: [ -米 ]

壹层平面图



贰层平面图



壹层平面图



贰层平面图



壹层平面图



制图日期: 2016年8月

备注: 图中所注尺寸均为外墙到外墙尺寸。

制图: 金建勋

测算: 金建勋

审核: 乔宝林

