

房地产估价报告

估价报告编号：新精宏估字（2022）第 0418 号

估价项目名称：郭[]位于乌鲁木齐市新市区喀什东路 18 号 13 栋 3 层 1

单元 301（实际坐落：乌鲁木齐市新市区喀什东路瑞祥花苑

二区 14 栋一单元 301 室）住宅用房市场价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市天山区人民法院

房地产估价机构：新疆精宏房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘 盛 注册房地产估价师 6520210015

王宏亮 注册房地产估价师 6520100007

估价报告出具日期：二零二二年四月十八日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

委托人: 乌鲁木齐市天山区人民法院

地址: 新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市天山区金银路 246 号

负责人: 尹

联系人: 高

联系电话:

(二) 房地产估价机构:

名称: 新疆精宏房地产评估咨询有限公司

住所: 新疆乌鲁木齐市沙依巴克区克拉玛依西街

法定代表人: 张

统一社会信用代码: 91650100731800474G

备案等级: 壹 级

证书编号: 乌房估证 1-006

有效期限: 2019 年 12 月 18 日至 2022 年 12 月 18 日

联系电话: 0991-2610214

(三) 估价目的:

为乌鲁木齐市天山区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象的财产范围:

财产范围包括建筑物价值 (含基础配套设施设备)、分摊土地使用权价值及地下室使用权价值, 不包括室内二次装修价值、动产、债权债务、特许经营

权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况:

《房屋所有权证》登记信息

房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	总层数
乌房权证高新字第2016519450号	郭爱云	单独所有	新市区喀什东路18号13栋3层1单元301	住宅	72.57	6(3)

《国有土地使用证》登记信息

土地使用证号	土地使用权人	坐落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	分摊使用权面积 (m ²)
乌市国用(2016)第00008949号	郭爱云	新市区喀什东路18号	住宅	出让	2060-08-10	44.31

3、土地基本状况:

根据评估人员现场查勘,估价对象所在小区宗地四至:东临新疆师范大学(文光校区),南临喀什东路,西临有色瑞祥花苑西区,北临通力昌运驾校;估价对象位于乌鲁木齐市基准地价定级范围内,现属住宅四级地;宗地形状:不规则,但对布局影响较小,所属宗地面积12146.15平方米,分摊土地使用权面积44.31平方米,使用权类型为出让,终止日期为2060年08月10日。估价对象基础设施已达到宗地外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)及宗地内场地平整。

4、建筑物基本状况:

估价对象建成于2006年10月30日;混合结构地下一层、地上六层南北朝向建筑物,估价对象位于第三层。截至价值时点,估价对象有供水、排水、供电、通讯、照明、燃气等系统,设施设备配置齐全,性能良好。估价对象外墙刷涂料,维护状况良好;楼梯间为水泥地面,入户门为防盗门。截

较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法:又称收益资本化法、收益还原法,是预计估价对象未来的正常收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果:估价对象在满足全部假设和限制条件下在价值时点 2022 年 3 月 28 日的房地产市场价格价值如下:

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	权重	50%	50%
	单价(元/平方米)	6487	5967
	总价(万元)	47.08	43.30
建筑面积(平方米)		72.57	
评估单价(元/平方米)		6227	
评估总价(万元)		45.19	
大写金额(人民币)		肆拾伍万壹仟玖佰元整	

(十一) 注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
刘盛	6520210015	中国注册房地产估价师 姓名 刘盛 注册号 6520210015	2022.4.18
王宏亮	6520100007	中国注册房地产估价师 姓名 王宏亮 注册号 6520100007	2022.4.18


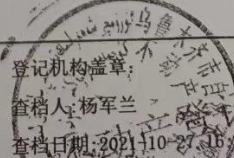
(十二) 实地查勘日期:实地查勘期为二零二二年三月二十八日当日。

(十三) 估价作业日期:二零二二年三月十五日(委托估价日期)至二零二二年四月十八日(估价报告出具日期)。

新疆精宏房地产评估咨询有限公司

二零二二年四月十八日

乌鲁木齐市不动产登记信息 查询结果

申请	姓名	乌鲁木齐市天山区人民法院 尼加提·艾斯卡尔 孟金爱		
	证件类型	工作证号		
	证件号码	65060306 65060286		
查询结果	不动产单元号	650104013004GB00010F00120029		
	不动产权证号	乌房权证高新字第2016519450号		
	不动产房屋坐落	新市区喀什东路18号13栋3层1单元301		
	权利人名称	郭		
	证件号	652301196206123229		
	不动产状态	当前手	预告状态	未预告
	产权来源	其他	建筑面积	72.57㎡
	宗地面积	12146.15㎡	土地分摊面积	
	房屋用途	住宅	权利性质	
	竣工时间	2006年10月30日	登记时间	2016年4月12日
	异议状态	无异议	限制状态	未限制
房屋结构	混合结构	房屋性质	经济适用住房	
查封信息	查封机关:乌鲁木齐市水磨沟区人民法院, 查封类型:查封, 查封文号:(2018)新0105执442号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2018-10-12~2021-10-11, 登记时间:2018-10-15			
	查封机关:莎车县人民法院, 查封类型:轮候查封, 查封文号:(2021)新3125执288号, 查封文件:裁定书和协助执行通知书, 查封起止时间:2021-05-21~2024-05-20, 登记时间:2021-05-21			
抵押信息	第1轮 抵押权人:李, 抵押人:郭, 不动产权证明号:乌房他证高新字第2016434952号, 抵押方式:一般抵押, 债权数额:300000元, 债权履行起止时间:2016-11-17~2018-11-17, 登记时间:2016-11-18			
备注	1. 根据不动产统一登记制度有关要求, 自2016年7月30日起, 乌鲁木齐市辖7区的不动产登记查询工作统一由乌鲁木齐市不动产登记局负责, 具体由乌鲁木齐市不动产登记中心承担并出具《乌鲁木齐市不动产登记信息查询结果》, 乌鲁木齐市房屋产权交易管理中心不再出具《乌鲁木齐市住房情况查询记录》。 2. 申请人请当场核实以上身份信息和结果信息, 如信息有误请当场告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。 3. 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。 4. 查询时点截至查档时间, 之后登记信息不在查询范围。 5. 复印无效。			
登记机构盖章:  查档人: 杨军兰 查档日期: 2021-10-27 16:26:00				