

房地产估价报告

(新华利安(2017)字第106号)

估价项目名称: 李成保位于水磨沟区南湖路二期29栋6层1单元604的住宅房地产市场价值的评估

估价委托人: 乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师: 梁新钢 注册房地产估价师 6520140006

汪建国 注册房地产估价师 6619970020

估价报告出具日期: 二零一七年五月五日

致估价委托人函

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院：

受贵院的委托，新疆华利安房地产土地评估有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关政策、法规，并遵照客观、公正、科学、独立的原则，组织估价专业人员对贵院委托的估价对象进行了评估。现将估价过程与结果报告如下：

一、 估价目的：

为以物抵债或拍卖提供科学、公正的市场价值依据。

二、 估价对象：

估价对象为李成保位于水磨沟区南湖路二期 29 栋 6 层 1 单元 604 的住宅房地产。根据乌鲁木齐市水磨沟区人民法院《评估委托书》（(2016)新 0105 执第 1830 号）、《房屋所有权证》（乌房权证水磨沟区字第 2015334147 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak017-05505）记载：房屋所有权人为李成保，共有情况为单独所有，房屋坐落为水磨沟区南湖路二期 29 栋 6 层 1 单元 604，登记时间为 2015-04-01，规划用途为住宅，总层数为 6，建筑面积为 148.09，建筑年代为 1998，产别为私有房产，结构为砖混结构，产权来源为买卖，房产状态为当前手，冻结状态为未冻结，预告抵押状为无预告抵押，已查封，估价对象为复式住宅。在现场勘查日委估房地产产权明晰、四至界线清晰，无争议，无权属纠纷，已设定抵押、担保等他项权利。

截止价值时点，评估当事人尚未提供《国有土地使用证》，分摊土地使用权面积未知。宗地基础设施开发程度为宗地外“七通”（即通电、供水、排水、通讯、通暖、通路、通天然气）及宗地内场地平整，宗地四至界线清楚，无权属争议，已设定抵押、担保等他项权利。

日)

3、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)(2014年12月1日)

(三) 产权依据

1、《乌鲁木齐市水磨沟区人民法院评估委托书》((2016)新 0105 执第 1830 号)

2、《房屋所有权证》(乌房权证水磨沟区字第 2015334147 号)

3、《房屋他项权证》(乌房他证水磨沟区字第 2015312501 号)

4、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号:2017-dak017-05505)

(四) 其他依据

1、估价人员实地查勘所获取的资料;

2、估价人员市场调查资料

(九) 估价方法:

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。根据国家有关房地产估价的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合估价对象的特点和我们掌握的资料分析,最终确定此次评估采用“比较法”进行估价。

比较法:选取一定数量的可比实例,将他们与估价对象进行比较,根据其间的差异对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。

(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	
测算结果	总价(万元)	74.9632
	单价(元/m ²)	5062
估价结果	总价(万元)	74.9632
	单价(元/m ²)	5062

房地产单价: ¥5062 元每平方米

大写金额: 人民币伍仟零陆拾贰元每平方米

房地产总价: ¥74.9632 万元

大写金额：人民币柒拾肆万玖仟陆佰叁拾贰元整

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
梁新钢	6520140006 中国注册房地产估价师 梁新钢 注册号 6520140006	梁新钢	2017.5.5
汪建国	6619970020 汪建国 注册号 6619970020	汪建国	2017.5.5

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年四月二十日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年三月十四日(受理日)至二零一七年五月五日(出具报告日)。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年五月五日

