

房地产估价报告

(新华利安(2017)字第099号)

估价项目名称: 袁国品位于高新区长春南路588号苏杭明珠花园小区1a栋4层2单元401的住宅房地产市场价值的评估

估价委托人: 乌鲁木齐市新市区人民法院

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

宋拥军 注册房地产估价师 6520120013

估价报告出具日期: 二零一七年四月二十五日

致估价委托人函

乌鲁木齐市新市区人民法院：

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：

估价对象为袁国品位于高新区长春南路 588 号苏杭明珠花园小区 1a 栋 4 层 2 单元 401 的住宅房地产。根据乌鲁木齐市新市区人民法院《评估委托书》（(2017)新 0104 执恢 69 号）、《房屋所有权证》（乌房权证乌市高新产业开发区字第 2009040706 号）、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak024-03515）记载：房屋所有权人为袁国品，共有情况为 430524198807041810，房屋坐落为乌鲁木齐市高新技术产业开发区长春南路 588 号苏杭明珠花园小区 1a 栋 4 层 2 单元 401 室，规划用途为住宅，房屋性质为存量房产，登记日期为 2009 年 10 月 14 日，建筑面积为 183.4 平方米，产权来源为买卖，层数合计为层，修建年代为 2005 年，房产状态为当前手，冻结状态为未冻结，预告状态为无预告，预告抵押状为无预告抵押状，已查封。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。

三、 价值时点：2017 年 4 月 17 日；

四、 价值类型：市场价值；

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)	112.2958
	单价 (元/m ²)	6123
估价结果	总价 (万元)	112.2958
	单价 (元/m ²)	6123

房地产单价：¥6123 元每平方米

大写金额：人民币陆仟壹佰贰拾叁元每平方米

房地产总价：¥112.2958 万元

大写金额：人民币壹佰壹拾贰万贰仟玖佰伍拾捌元整

(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 姓名 梁新钢 注册号 6520140006	2017.4.25
宋拥军	6520120013	 中国注册房地产估价师 姓名 宋拥军 注册号 6520120013	2017.4.25

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年四月十七日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年四月七日（受理日）至二零一七年四月二十五日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年四月二十五日