

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

乌鲁木齐市米东区人民法院

联系人: 刘玉胜

联系电话: 13199837969 15099037966

(二) 房地产估价机构:

房地产估价机构: 新疆华利安房地产土地评估有限公司

地址: 新疆乌鲁木齐市天山区新华南路 36 号世纪百盛花苑 A 栋 15 层
1507

法人代表: 管益武

统一社会信用代码: 91650100757672589F

资格级别: 贰级

证书编号: 新建估证 2-207

有效期限: 2016 年 6 月 3 日至 2019 年 3 月 7 日

联系人: 童吉山

联系电话: 13579271800

(三) 估价目的:

为以物抵债或拍卖提供科学、公正的价值依据。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围:

估价对象为张卫东、李燕位于米东区碱沟西路 1233 号 14 栋 4 层 4 单元 402 室的住宅房地产, 委估房地产建筑面积 117.99 平方米; 于估价期日评估当事人未提供《国有土地使用证》, 故分摊土地使用权面积未知。

2、估价对象基本情况:

估价对象坐落于米东区碱沟西路 1233 号 14 栋 4 层 4 单元 402 室, 该区位于乌鲁木齐市北部, 北至古牧地西路, 南至碱沟西路, 西至振兴中路, 东至龙河南路。估价对象建筑面积 117.99 平方米。

根据《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》((2017)新0109执恢第77号)、《房屋所有权证》(乌房权证米东区字第2013376766、2013376767号)、《乌鲁木齐市住房情况调查记录》(编号:2017-dak016-07318)等记载,估价对象坐落于米东区碱沟西路1233号14栋4层4单元402室,房屋所有权人为张卫东、李燕,共有情况为共同共有,登记时间为2013年06月24日,规划用途为住宅,产权来源为买卖,产别为私有房产,结构为混合结构,总层数为6,所在层数为第4层,建筑面积为117.99平方米,房屋性质为存量房产,房屋状态为当前手。冻结状态:未冻结,预告状态:无预告,预告抵押状:无预告抵押;在价值时点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。

3、土地权属登记状况及现状:

于估价期日评估当事人未提供《国有土地使用证》,故分摊土地使用权面积未知。

截止价值时点,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。

4、建筑物装饰装修状况:

估价对象位于6层混合结构住宅的第4层,估价对象建筑物室外墙面防水涂料,进户门为防盗门,塑钢窗。走廊地面水泥地面,室内客厅地面铺瓷砖,卧室地面铺木地板,客厅及卧室墙面粉刷乳胶漆,客厅天花板石膏吊顶,厨房、餐厅地面贴瓷砖、卫生间贴瓷砖到顶,中等装修,现居住,维护状况良好。

(五) 价值时点:

根据估价目的,经与估价委托人协商确定,价值时点为2017年7月10日。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此价值时点为准。

(六) 价值类型:

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) (2014年02月01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、《乌鲁木齐市米东区人民法院评估委托书》(2017)新 0109 执恢第 77 号)

2、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》(编号: 2017-dak016-07318)

3、《房屋所有权证》(乌房权证米东区字第 2013376766、2013376767 号)

4、《房屋他项权证》(乌房他证米东区字第 2013339715 号)

(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)
	单价(元/m²)	4617	
估价结果	总价(万元)	54.4760	
	单价(元/m²)	4617	

房地产单价: ¥4617 元每平方米

大写金额: 人民币肆仟陆佰壹拾柒元每平方米

房地产总价: ¥54.4760 万元

大写金额：人民币伍拾肆万肆仟柒佰陆拾元整

(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	 梁新钢	2017.7.18
汪建国	6619970020	 汪建国	2017.7.18

(十二) 实地查勘期：

实地查勘期为二零一七年七月十日当日

(十三) 估价作业日期：

二零一七年六月二十一日（受理日）至二零一七年七月十八日（出具报告日）。

新疆华利安房地产土地评估有限公司

二零一七年七月十八日



四、估价技术报告

（一）估价对象描述与分析：

1、区位状况描述与分析：

区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	米东区碱沟西路1233号14栋4层4单元402室
	方位	乌鲁木齐市北部
	与重要场所距离	距乌鲁木齐市114中学432米
	临街状况	临碱沟西路
	朝向	南北朝向
	楼层	总6层，估价对象位于4层
交通状况描述	道路状况	临碱沟西路
	公共交通状况	公共交通便捷度优，613路、19路、6006路、130路、6004路、米东5路公交车
	交通管制情况	无
	停车方便程度	有停车位，停车方便程度优
环境状况描述	自然环境	人民公园
	人文环境	乌鲁木齐市114中学、消防中队、米东区国土资源局、乌鲁木齐市米东区人民法院、一中分校、八方市场、米东区人民医院、米东区人民公园
	景观	人民公园
外部配套设施状况描述	基础设施	基础设施完善
	公共服务设施	周围有乌鲁木齐市114中学、消防中队、米东区国土资源局、乌鲁木齐市米东区人民法院、一中分校、八方市场、米东区人民医院、米东区人民公园、米东新城2期、朝阳雅居等
区位状况分析		商业繁华度一般，公共交通便捷度优，基础设施完善，公用设施优

2、实物状况描述与分析：

实物状况描述与分析

土地实物状况描述	土地使用权人	根据《房屋所有权证》记载，房屋所有权人为张卫东、李燕
	小区四至	北至古牧地西路，南至碱沟西路，西至振兴中路，东至龙河南路。
	土地使用权面积	于估价期日评估当事人未提供《国有土地使用证》，故分摊土地使用权面积未知。
	地形地势	地势平缓，形状较规整
	地质	无地质灾害影响
	形状	规则四方形
	开发程度	七通一平
建筑物实物状况描述	房屋所有权人	张卫东、李燕
	建筑规模	117.99平方米
	建筑结构	混合结构
	设施设备	上水、下水、电、暖、气、网齐全
	装饰装修	估价对象建筑物室外墙面防水涂料，进户门为防盗门，塑钢窗。走廊地面水泥地面，室内客厅地面铺瓷砖，卧室地面铺木地板，客厅及卧室墙面粉刷乳胶漆，客厅天花板石膏吊顶，厨房、餐厅地面贴瓷砖、卫生间贴瓷砖到顶，中等装修，现居住，维护状况良好。
	层高	到达标准高度，层高2.8米
	空间布局	空间布局合理，符合现代设计
	建筑功能	符合住宅条件
	工程质量	已通过竣工，验收合格，符合工程质量要求
	外观	外观设计与整个小区统一
	新旧程度	新旧程度较优
物业管理	物业专业管理	