

### 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:

估价对象为袁强位于古牧地东路街道办事处健康北路东侧一方天地住宅小区 7 号楼 3 单元 05-0602 室的住宅房地产,委估房地产建筑面积 117.89 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:

估价对象坐落于古牧地东路街道办事处健康北路东侧一方天地住宅小区 7 号楼 3 单元 05-0602 室,该区位于乌鲁木齐市北部,北至住宅,南至古

牧地东路，西至民康中路，东至东后街。估价对象建筑面积 117.89 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 79 号）、《房屋所有权证》（米房权证东字第 00048289 号）、《乌鲁木齐市住房情况调查记录》（编号：2017-dak016-07319）等记载，估价对象坐落于古牧地东路街道办事处健康北路东侧一方天地住宅小区 7 号楼 3 单元 05-0602 室，房屋所有权人为袁强，登记时间为 2009 年 08 月 27 日，设计用途为住宅，产别为私产，产权来源为买卖，结构为混合结构，修建年代 2006 年，总层数为 6，所在层数为第 05-06 层，建筑面积为 117.89 平方米，房屋性质为存量房产，房屋状态为已转移或已注销。冻结状态：未冻结，预告状态：无预告，预告抵押状：无预告抵押；查封状况：无查封。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 05-0602 层，估价对象为复试，建筑物室外墙面防水涂料，进户门为防盗门，塑钢窗。室内客厅、卧室地面铺瓷砖、客厅墙面粉刷乳胶漆、卧室墙面贴壁纸，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，现空置，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。

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月01日）
- 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 79 号）

- 2、《乌鲁木齐市住房情况查询记录》（编号：2017-dak016-07319）

- 3、《房屋所有权证》（米房权证东字第 00048289 号）

- 4、《房屋他项权证》（乌房他证米东区字第 2013305410 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/m <sup>2</sup> ）	4396	
估价结果	总价（万元）	51.8244	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4396	

**房地产单价：¥4396 元每平方米**

**大写金额：人民币肆仟叁佰玖拾陆元每平方米**

房地产总价：¥51.8244 万元

大写金额：人民币伍拾壹万捌仟贰佰肆拾肆元整

(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